

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 19/2021

PROMOSSA DA:
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dr. Bruno CONCA



PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco Abbate
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Email:
Pec: marco.abbate@archiworldpec.it



**Beni in GANDINO (BG)
Via G. MAZZINI n. 18 (24-26) (Via A. DIAZ)
Lotto: 001 - UNICO**

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag.	5
2. DESCRIZIONE GENERALE:	pag.	6
3. PRATICHE EDILIZIE	pag.	10
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag.	11
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag.	14
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag.	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag.	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag.	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	pag.	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag.	20
11. STATO DI POSSESSO	pag.	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA	pag.	20
13. CONCLUSIONI	pag.	25
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE	pag.	25
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE	pag.	25

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr. Bruno CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/09/2022

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: Avv. *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina: 30/03/2022

Data giuramento: 01/04/2022

Data sopralluogo operazioni peritali in sito: 21/04/2022

Data primo accesso atti in U.T. Comune di Gandino (BG): 02/05/2022

Beni in **GANDINO (BG)**
Via G. MAZZINI n. 18 (24-26) (Via A. DIAZ)
Lotto: 001 - UNICO

Due Abitazioni [A/4] (al rustico) in porzione di fabbricato
(previsione di progetto 3 unità immobiliari)
sviluppate ai **piani primo e secondo**
Unità completate da spazi esterni ed interni di proprietà comune
ai piani terra, primo e secondo

Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che nella documentazione ex art. 567 C.P.C. risultano mancanti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, le planimetrie catastali. E' presente solo l'estratto mappa relativo agli immobili soggetti alla procedura;
- Che il creditore procedente, tramite i legali incaricati, ha optato per il deposito della certificazione notarile ventennale;
- Che nelle documentazioni notarili ipo-catastali compaiono gli estremi degli atti derivativi di compravendita dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che, come comandato, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale - cioè visure per soggetto (Allegato D), visure storiche (Allegati E), estratto mappa (Allegato F), planimetrie catastali (Allegato G), visure ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato L), la visura camerale del soggetto giuridico proprietario esecutato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà composta da **due Alloggi (ovvero tre Unità immobiliari come da previsione di progetto preliminare autorizzato in via preventiva) in porzione di fabbricato**, sviluppate a due livelli ovvero Primo Piano e Piano Secondo completate da **quote di spazi esterni di proprietà comune (non censite)**.

Fabbricato a destinazione residenziale sito a **GANDINO**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via G. MAZZINI** catastalmente al n. **18 (numeri civici effettivi 24-26)**, **Via A. DIAZ**.

Si propone il **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

Abitazione di tipo Popolare [A/4] al Piano Primo

Identificativo Corpo 2

Abitazione di tipo Popolare [A/4] al Piano Secondo

Quota e tipologia del diritto

La società **OMISSIS**

- Stato civile: Società registrata presso la C.C. BG. in data 09/09/1996

(Visura Camerale in Allegato L)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota del 100%**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 100%**
- *indirizzo:* Comune di **GANDINO (BG)**, **Via G. MAZZINI n. 18 (24-26) – Via A. DIAZ**, al Foglio **33**, Mappale **764**, Sub. **4-graffato**, Cat. **A/4**, Piano 1, Classe 2, consistenza vani 5, Sup. Cat. Mq. 99,00, Rendita catastale Euro 198,84;

Confini dell'immobile elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con Diversa Proprietà, a Nord-Est confina con Loggia comune e vano rampa scale, sui rimanenti confini Sud-Est e Sud. Ovest ha affacci liberi.

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 100%**
- *indirizzo:* Comune di **GANDINO (BG)**, **Via G. MAZZINI n. 18 (24-26) – Via A. DIAZ**, al Foglio **33**, Mappale **764**, Sub. **5-graffato**, Cat. **A/4**, Piano 2, Classe 2, consistenza vani 2,5, Sup. Cat. Mq. 73,00, Sup. escl. aree scoperte mq. 65,00, Rendita catastale Euro 99,42.

Confini dell'immobile elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con Diversa Proprietà, a Nord-Est confina con Loggia comune e vano rampa scale, sui rimanenti confini Sud-Est e Sud. Ovest ha affacci liberi.

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica LOTTO UNICO in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Localizzazione territoriale

Il fabbricato a destinazione residenziale di cui fanno parte le due (tre di progetto) abitazioni oggetto di esecuzione (qui proposto al LOTTO UNICO per la vendita d'asta) si trova collocato in zona urbana facente parte del nucleo storico abitato di GANDINO, provincia di Bergamo. Il fabbricato pluri-familiare, di medie dimensioni, si posiziona nel tessuto territoriale a Nord-Est rispetto alla piazza principale della località.

La zona è a prevalente destinazione residenziale ed essendo parte del centro cittadino segna la presenza di attività terziarie e commerciali.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono tutte a preesistenze storiche di origine storico-medioevale trattandosi infatti di costruzioni datate, variabilmente sottoposte a lavori di ristrutturazione più o meno recenti.

Il fabbricato in cui si trovano le abitazioni soggette a procedura è una costruzione certo datata, con epoca di costruzione non certificabile ma certamente, come desumibile dalle caratteristiche morfologico-architettoniche del contesto di cui fa parte, coeva al rimanente tessuto urbano. Parte di questa è stata sottoposta negli anni a lavori di ristrutturazione. Anche la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare era stata interessata dal medesimo tipo di intervento ma i lavori, come rilevabile dalla documentazione fotografica peritale allegata, iniziati con il preventivo rifacimento della copertura negli anni 1999-2000, non sono mai stati ultimati.

La zona territoriale, in considerazione della valenza paesaggistica che la caratterizza, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è, ragionevolmente, debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Sul lotto di terreno, censito al Mappale 764, si sviluppa l'agglomerato dei costruzioni addossate racchiuso tra i sedimi delle via Mazzini e Diaz, di cui fa parte la porzione di fabbricato strutturato su tre piani fuori terra con copertura a falde (a padiglione), che hanno fulcro nella corte centrale su cui affacciano. Questa è la parte a maggiore valenza architettonica dell'edificio e presenta un porticato al piano terra, impostato su colonne ed archi, e loggiati ai piani superiori.

Alla corte interna comune si accede a mezzo di un passaggio coperto innestato alla Via G. Mazzini a Sud-Ovest e un secondo percorso coperto e comune che ha ingresso dalla Via A. Diaz a Nord-Est.

Caratteristiche zona: Urbana, centro storico medioevale.

Area urbanistica: Nucleo storico rurale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero limitato.

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

Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini..

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Gandino (BG)

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Stato di manutenzione generale del fabbricato (porzione oggetto di procedura esecutiva):

NON DEFINIBILE perché NON ULTIMATO

Condizioni generali del fabbricato (porzione oggetto di procedura esecutiva): NON DEFINIBILE perché NON ULTIMATO.

2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Legno condizioni: buone
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presenti condizioni: buone
Solai	tipologia: solai in legno condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: assenti materiale: / condizioni: /
Infissi interni	tipologia: / materiale: / condizioni: /
Pavimentazioni interne	materiale: cotto condizioni: da recuperare
Portone di ingresso	tipologia: / materiale: / condizioni: /
Pareti interne	tipologia: murature in muratura a tessitura irregolare/mattoni forati finitura: assente condizioni: /

Impianti:

Citofonico	tipologia: assente condizioni: /
Elettrico	tipologia: assente tensione: / condizioni: /
Gas	tipologia: assente alimentazione: /condizioni: /
Idrico	tipologia: assente alimentazione: / rete di distribuzione: /condizioni: /
Termico	tipologia: assente alimentazione: / diffusori: / condizioni: /
Climatizzazione	tipologia: assente /alimentazione: / diffusori:/ condizioni: /

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	assente
Epoca di realizzazione adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	assente
Tipologia di impianto	/
Stato impianto	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	assente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	/
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Descrizione dell'Alloggio

L'abitazione oggetto di procedura, indicata catastalmente al Subalterno 4, è stata rilevata come preventivamente suddivisa in due Unità Immobiliari distinte provenienti dal progetto preliminare autorizzato in via preventiva (Vedasi paragrafo 3 - CONFORMITA' EDILIZIA).

I lavori di ristrutturazione non sono stati mai completati, se non limitatamente al rifacimento parziale della struttura dei solai (assito nuovo, travi recuperate), quindi il reale assetto planimetrico rilevato (si consultino le planimetrie di rilievo peritale in Allegato C) è solo parzialmente identificabile, con le destinazioni d'uso dei diversi locali non definibili con certezza se non facendo ricorso all'esame delle planimetrie del suddetto progetto presentato in sede della Procedura Fallimentare n. 171/2002.

Al fine di censire l'effettivo assetto planimetrico-architettonico rilevato si sono identificati quindi i seguenti locali indicati genericamente in ognuna delle due previste unità immobiliari previste da progetto preliminare e ricavate nell'originario alloggio al Subalterno 4:

Unità Immobiliare 1 (Sub. 4)

Locale 1.1 – Sup. commerciale lorda.....	mq.	47,48
<u>Locale 1.2 – Sup. commerciale lorda.....</u>	<u>mq.</u>	<u>8,82</u>
Totale Unità Immobiliare 1 =	mq.	56,30

I locali di questa U.I. hanno altezze nette rilevate all'intradosso dell'assito pari a mt. 2,84 e mt. 3,49.

Unità Immobiliare 2 (Sub. 4)

Locale 2.1 – Sup. commerciale lorda.....	mq.	28,52
Locale 2.2 – Sup. commerciale lorda.....	mq.	40,75
<u>Locale 2.3 – Sup. commerciale lorda.....</u>	<u>mq.</u>	<u>35,61</u>
Totale Unità Immobiliare 2 =	mq.	104,88

I locali di questa U.I. hanno altezze nette rilevate all'intradosso dell'assito pari a mt. 3,48. Il volume del Locale 2.3 è a doppia altezza con media indicativa di mt. 5.66.

Tutti i locali delle due unità immobiliari 1 e 2 sono raggiungibili mediante la rampa scale ad uso comune che, attraverso il passaggio nelle Logge, collega tutti i livelli.

I locali degli alloggi hanno affacci liberi sui fronti Nord-Ovest e Nord-Est.

A causa dell'assenza del monta-scale solo i locali del Piano Terra del complesso edilizio sono accessibili a persone diversamente abili attraverso i due percorsi pedonale/carrali a raso collegati alla corte.

Condizioni generali di conservazione delle abitazioni: NON DEFINIBILE perché NON ULTIMATO, ovvero al "rustico".

Condizioni generali di manutenzione delle abitazioni: NON DEFINIBILE perché NON ULTIMATO, ovvero al "rustico".

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Descrizione dell'Alloggio

L'abitazione oggetto di procedura, indicata catastalmente al Subalterno 5, è stata rilevata con un assetto planimetrico-architettonico reale possibilmente definibile, come parimenti descritto per le unità del livello inferiore al Subalterno 4, solo facendo ricorso all'esame delle planimetrie del progetto preliminare autorizzato in via preventiva, presentato in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002 (Vedasi paragrafo 3 - CONFORMITA' EDILIZIA).

I lavori di ristrutturazione anche in questo caso non sono stati mai completati, se non limitatamente al rifacimento completo della struttura di copertura, quindi il reale assetto planimetrico rilevato (planimetrie di rilievo peritale in Allegato C) è ancora solo parzialmente identi-

cabile, con le destinazioni d'uso dei diversi locali non definibili con certezza.

Come già proposto per le due unità immobiliari del Primo Piano, sempre al fine di censire l'effettivo assetto rilevato, si sono identificati i seguenti locali indicati genericamente nella prevista singola unità immobiliare ricavata nell'originario alloggio al Subalterno 5:

Unità Immobiliare 2 (Sub. 5)

Locale 3.1 – Sup. commerciale lorda..... mq.	30,75
Locale 3.2 – Sup. commerciale lorda..... mq.	72,00
<u>Locale 3.3 (sottotetto di progetto*) – Sup. commerciale lorda</u> mq.	<u>33,60</u>
Totale Unità Immobiliare 2 =	104,88

I locali a questo U.I. hanno altezze nette rilevate all'intradosso dell'assito pari a mt. 3,48.

Nota: Il Locale 3.3 è ricavato dalla realizzazione di una nuova soletta interposta nel volume del locale 2.3 dell'unità immobiliare 2 sita al Primo Piano. Il locale in oggetto ha altezze medie che, nel progetto preliminare autorizzato in via preventiva, consentono solo la formazione di un vano sottotetto accessibile ma non abitabile. Tale caratteristica è stata tenuta in considerazione per la corretta valorizzazione di questo spazio con l'applicazione del fattore correttivo 0,50 in sede di stima economica.*

L'unità immobiliare 3 di progetto è raggiungibile a mezzo della rampa scale e attraverso la Loggia ad uso comune del secondo piano.

I locali dell'alloggio hanno affacci liberi sui fronti Nord-Ovest e Nord-Est.

A causa dell'assenza del monta-scale solo i locali del Piano Terra del complesso edilizio sono accessibili a persone diversamente abile attraverso i due percorsi pedonale/carrali a raso collegati alla corte.

Condizioni generali di conservazione della abitazione: NON DEFINIBILE perché NON ULTIMATO, ovvero al " rustico".

Condizioni generali di manutenzione dell'abitazione: NON DEFINIBILE perché NON ULTIMATO, ovvero al " rustico".

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di Gandino (BG) in data 11/04/2022 (Allegato K).

Come anticipato al paragrafo 2.1, NON si è potuta accertare la data di costruzione del fabbricato perchè i fascicoli delle procedure edilizie esaminate ed estratte, intestate alla società esecutata e riferite al fabbricato e/o alle unità immobiliari soggetto ad esecuzione, sono tutte state depositate in epoca relativamente recente (1999 →) e non contengono alcuna Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto Notorio di cui ai sensi dell'art. 40 - Legge n. 47/1985 da cui evincere tale informazione.

Come consentito dal G.E. nel mandato ricevuto (quesito 3), in considerazione della quasi certa origine storica del fabbricato inserito nel contesto del nucleo urbano storico/medioevale del Comune di Gandino, lo scrivente Esperto Estimatore dichiara che, in base ad elementi presuntivi, il complesso di edifici di cui fanno parte gli immobili in oggetto di perizia ha epoca di costruzione certamente antecedente il 02/09/1967.

In dettaglio si riferisce che, presso l'archivio dell'U.T. del Comune di Gandino (BG), sono state rilevate ed estratte pratiche edilizie depositate entro il ventennio a nome della società esecutata *OMISSIS*, con sede in *OMISSIS*.

1. Numero pratica: **3-1999**
Intestazione: *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA per RIFACIMENTO DELLA COPERTURA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **194** del **10/02/1999**
Il plico contiene anche la richiesta di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA per MANUTENZIONE STRAORDINARIA.
Copia documentazione A.E. in Allegato M1

2. Numero pratica: **252-2005**
Intestazione: *OMISSIS* – **Curatore Fallimentare fallimento società *OMISSIS* – Tribunale di Bergamo Procedura Fallimentare n. 171/2002**
Progettista incaricato: **Arch. *OMISSIS***
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE per MANUTENZIONE STRAORDINARIA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **10158** in data **08/11/2005**
PROCEDURA CON PARERE SOSPENSIVO
Copia documentazione in Allegato M2

3. Numero pratica: **252-2005/01**
Intestazione: **Dr. *OMISSIS* – Curatore Fallimentare fallimento società *OMISSIS* – Tribunale di Bergamo Procedura Fallimentare n. 171/2002**
Progettista incaricato: **Arch. *OMISSIS***
Oggetto: **RICHIESTA RILASCIO AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA per MANUTENZIONE STRAORDINARIA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **10162** in data **08/11/2005**
Copia documentazione in Allegato M2

4. Numero pratica: **14-2007**
Intestazione: *OMISSIS* – **Curatore Fallimentare fallimento società *OMISSIS* – Tribunale di Bergamo Procedura Fallimentare n. 171/2002**
Progettista incaricato: **Arch. *OMISSIS***
Oggetto: **RICHIESTA RILASCIO PARERE PREVENTIVO PER RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI**
Pratica Edilizia al protocollo n. **717** in data **30/01/2007**
Il plico contiene la determina riguardante l'esito favorevole del parere preventivo con prescrizioni edilizie di dettaglio.
Copia documentazione in Allegato M4

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate con committente sia la società esecutata *OMISSIS* che su mandato del Curatore Fallimentare, il Dr. *OMISSIS*, estratta presso l'U.T. del Comune di Gandino (BG) in data 02/05/2022 ed elencata al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Esti-

matore dichiara che dello stato di fatto delle Unità Immobiliari censite ai Subalterni 4 e 5, ovvero della porzione di fabbricato di origini storiche a destinazione residenziale, sviluppato su tre piani fuori terra, rilevato durante le operazioni peritali svolte in sito, NON è stato possibile verificare la regolarità edilizia degli interventi e la coerenza normativa del progetto presentato per l'ottenimento delle autorizzazioni poiché i lavori edilizi iniziati sugli immobili NON sono mai stati ultimati.

Come già documentato in sede della perizia extra-giudiziale fallimentare n. 171/2002, e ora confermato dall'indagine peritale, la porzione di immobile ove sono collocate le due (tre) unità immobiliari si presenta in stato di abbandono.

Lo stato di avanzamento dei lavori presenta gli alloggi nella condizione definibile "al rustico", eccezion fatta per la struttura di copertura ultimata a nuovo e completata dal manto in coppi recuperati.

Si precisa che, come da nota dell'U.T. del Comune di Gandino presente nel plico della Procedura Edilizia n. 14/2007 (Allegato M4), i lavori realmente autorizzati sono solo quelli che hanno interessato la copertura (ultimati con procedura di Manutenzione Straordinaria) mentre non lo sono mai stati i lavori per la ristrutturazione interna degli alloggi (procedura sospesa).

Le solette in legno esistenti tra il Primo ed il Secondo Piano sono state in parte recuperate: l'assito è stato sostituito mentre le travi sono di recupero.

I tavolati interni posti in opera descrivono in modo sommario le compartimentazioni divisorie principali tra le varie unità immobiliari impostate sul disegno architettonico relativo all'ultima soluzione progettuale autorizzata in via preventiva con la Procedura Edilizia n. 14/2007.

In pochi casi esistono nuovi tavolati realizzati con forati moderni.

Le pareti interne si presentano spoglie degli intonaci di sottofondo e finitura, mostrando la tessitura storica originaria a la posa irregolare realizzata a trama mista in pietrame e mattoni pieni.

Sono totalmente assenti tutte le canalizzazioni e le predisposizioni degli impianti idrico, elettrico e climatizzazione. Così come non installati sono i serramenti finestra e tutte le porte compresi i contro-telai in legno ammorsati alle luci dei varchi.

Le pavimentazioni sono variabilmente lasciate al rustico (massetti a vista senza caldane) oppure mostrano gli strati di finitura originale in cotto o piastrelle di granigliato.

Nel cantiere sono presenti ancora attrezzature di lavorazione appartenenti all'impresa esecutata.

In relazione quindi allo stato di fatto in cui versano gli immobili oggetto di esecuzione, le tre unità Immobiliari di progetto, è solo stato possibile definire le diversità rilevate tra l'assetto planimetrico-architettonico rilevato in sede di operazioni peritali e l'ultima previsione progettuale depositata presso l'U.T. del Comune di Gandino (BG) per la ristrutturazione degli immobili cioè quella risalente al parere preventivo richiesto dal sopraccitato Curatore della procedura Fallimentare n. 171/2002 del Tribunale di Bergamo.

Il confronto quindi tra rilievo peritale – progetto autorizzato – consistenza catastale in atti è rappresentato nelle Tavole 1.A e 2.A prodotte dallo scrivente Esperto Estimatore (Allegato C). Dalle suddette planimetrie di sovrapposizione si percepisce la difformità tra lo stato di fatto rilevato degli alloggi ai piani Primo e Secondo e le previsioni di progetto (A.E. n. 14/2007 – Allegato M4). Ciò in relazione alla mancata realizzazione di gran parte dei tavolati divisorii interni nelle nuove tre singole unità immobiliari e soprattutto alla mancata formazione del locale 3.3 della terza unità immobiliare al Secondo Piano: questo nuovo locale Sottotetto, previsto dal progetto preliminare, doveva essere realizzato previa la messa in opera della nuova soletta interposta ottenendo così la separazione orizzontale del volume a doppia altezza del locale 2.3 dell'alloggio 2 al Piano Primo.

Nelle unità tre immobiliari, soprattutto in occasione dell'alloggio 3 del secondo piano, in assenza della quota finale delle pavimentazioni a nuovo, è impossibile effettuare una verifica

definitiva del rispetto dei parametri di R.L.I. riguardo le altezze medie ponderali minime previste per le destinazioni d'uso dei diversi locali.

Malgrado quanto argomentato relativamente allo stato di avanzamento lavori edili rilevato e sopra esposto, lo scrivente Esperto Estimatore ha ritenuto plausibile procedere alla valutazione economica dei cespiti sottoposti a procedura considerando attendibile quanto proposto dalla soluzione progettuale adottata nella A.E. n. 14/2007. Previa colloquio diretto con il responsabile dell'U.T. del Comune di Gandino, è stato infatti chiarito che, in via informale e non definitiva, che tali previsioni architettoniche, impostate nell'anno 1997 dal progetto preliminare autorizzato in via preventiva (Allegato M4), possano essere considerate ancora percorribili. Ciò porta a considerare la conformazione planimetrica allo stato di fatto rilevato, ovvero le tre unità immobiliari identificabili in via sommaria, come punto di partenza per la presentazione del nuovo progetto autorizzativo delle opere di ristrutturazione necessarie all'ultimazione dei lavori.

Gli immobili sono stati raggruppati ragionevolmente nel LOTTO UNICO perché la condizione rilevata di non ultimazione lavori edili rende impossibile procedere a predisporre la vendita delle unità immobiliari per singoli lotti separati. Ciò soprattutto in considerazione delle limitazioni normative e dei condizionamenti operativi che si creeranno con l'obbligata attivazione del cantiere edilizio unico (Piano di Sicurezza, formazione del nuovo solaio tra i due livelli, gestione del cantiere, ecc.) che dovrà intervenire sia su parti strutturali interne che esterne al fabbricato.

Essendo la natura dell'intervento per il completamento dei lavori annoverabile nella categoria ristrutturazione edilizia, si può ipotizzare che eventuali oneri di costruzione/urbanizzazione saranno assenti. In via precauzionale e a tutela preventiva del futuro aggiudicatario d'asta, tali costi verranno computati nella riduzione del valore d'asta dei cespiti comandata dal G.E. per vizi e immediatezza d'asta (successivo paragrafo 12.4).

La valorizzazione economica dei cespiti, come verrà descritto più specificatamente nei successivi paragrafi 9 e 12, ha tenuto conto della non ultimazione dei lavori, nel dettaglio descritta in precedenza, con l'applicazione della specifica formula d'estimo per il calcolo della svalutazione degli immobili non completati (Tabella 4 – Allegato N).

L'assetto planimetrico considerato per la valorizzazione è quello previsto dal progetto preliminare presentato in sede di procedura fallimentare, ovvero con tre unità immobiliari di cui due formate dalla divisione dell'originale alloggio sito al Primo Piano e censito al Subalterno 4, oltre la singola posta al Secondo Piano e corrispondente all'alloggio al Subalterno 5.

Invece i costi professionali necessari per la redazione del progetto e per la sua presentazione ricadranno certamente sull'aggiudicatario d'asta. A tale scopo lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a predisporre il seguente preventivo di massima. La complessità del progetto sarà relativa soprattutto al fatto che il progetto preliminare di cui alla Autorizzazione Edilizia n. 14/2007 è ormai scaduto quindi andrà presentato nuovamente ed in modo integrale. Inoltre fu confezionato in regime di N.T.A. del passato strumento urbanistico di P.R.G.. Oggi invece anche per il Comune di Gandino (BG) è stato adottato lo strumento di P.G.T. dettato che ha significativamente aumentato la sensibilità paesaggistico-ambientale nella strutturazione delle sue norme tecniche. Segue che alla necessità di richiedere l'appropriata procedura autorizzativa, ovvero PERMESSO DI COSTRUIRE o similari semplificate a giudizio dei tecnici U.T., dovrà essere necessariamente richiesto il rilascio anche della correlata AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (come già richiesto in via preliminare con la P.E. n. 252/2005 - Richiesta Rilascio Autorizzazione Paesaggistica per Manutenzione Straordinaria elencata al precedente paragrafo 3).

Come base di calcolo per la stima dei costi di progettazione si sono considerati i seguenti parametri:

▪ Costo di costruzione indicativo	€/mq.	1.300,00
▪ Avanzamento lavori stimato	(circa)	40%
▪ Costo di costruzione per ultimazione lavori (indicativo).....	€/mq.	780,00
▪ Superficie lorda degli immobili (Tabella computi 3.1 Allegato N)	mq.	297,53
▪ Costo complessivo ultimazione lavori	€	232.073,40

Con riferimento alla tariffa professionale vigente per gli Architetti ed Ingegneri e in considerazione della complessità procedurale che potrà assumere il progetto in relazione al particolare pregio architettonico del contesto urbano storico in cui si inserisce il fabbricato, si elencano le seguenti prestazioni professionali e relativi importi (indicativi e precauzionali) per la redazione del progetto:

• Progetto Architettonico, D.L. e spese	€	14.000,00
• Progetto Strutture, D.L e spese (eventuale adeguamento sismico).....	€	4.500,00
• Progetto Impianti Elettrici, D.L. e spese	€	2.700,00
• Progetto Impianti Termo-Idraulici, D.L. e spese	€	4.300,00
• Progetto e D.L. Piano di Sicurezza	€	7.000,00
• Collaudo, Capitolati e contratti, Contabilità cantiere,.....	€	2.500,00

TOTALE costo complessivo progettazione e D.L. (al netto IVA e C.P.) ... € 35.000,00

Nota sulla conformità edilizia

Per quanto sopra esposto, stando alla non ultimazione dei lavori di ristrutturazione, NON è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia degli alloggi di cui al LOTTO UNICO.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavole 1b II+IV – AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO – Ambiti A di valore storico – artistico – ambientale – Centri Storici
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Prescrizioni normative specifiche per edifici del Centro Storico - Zona A
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Vedasi Estratti P.G.T. in Allegato J.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola 3 – Centro Storico Gandino, Barzizza e Cirano - Prescrizioni d' Intervento.

Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni normative specifiche per edifici del Centro Storico - Zona A – GRADO III Interventi di ristrutturazione di edifici con il recupero delle caratteristiche tipologiche originali
-------------------------------	---

Vedasi Estratti P.G.T. in Allegato J.

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e, successivamente, catastale, stando la condizione di immobili sottoposti a lavorazioni edilizie non ultimate e le prescrizioni particolari previste dal P.G.T. per gli immobili ubicati nel centro storico di Gandino, NON è possibile dichiarare la conformità urbanistica delle lavorazioni edilizie fin ora eseguite sui dei cespiti oggetto di esecuzione. Questo perché le stesse sono state progettate ai sensi della normativa del precedente e sorpassato strumento urbanistico ovvero il P.R.G. di Gandino.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Quota e tipologia del diritto:

- *OMISSIS*
- Regime patrimoniale: **proprietà 100%**

Altri comproprietari: NESSUNO

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificazione al Catasto Fabbricati

Comune di **GANDINO (BG)**, Via **G. MAZZINI n. 18 (24-26) – Via A. DIAZ**, al Foglio **33**, Mappale **764**, Sub. **4-graffato**, Cat. **A/4**, Piano 1, Classe 2, consistenza vani 5, Sup. Cat. Mq. 99,00, Rendita catastale Euro 198,84;

Confini dell'immobile elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con Diversa Proprietà, a Nord-Est confina con Loggia comune e vano rampa scale, sui rimanenti confini Sud-Est e Sud. Ovest ha affacci liberi.

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia degli immobili soggetti alla procedure esecutiva, stando la non ultimazione dei lavori edilizi rilevata durante le operazioni peritali in sito, NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'alloggio in oggetto. Le discrepanze rilevate sono esposte nella Tavola 1.1 (Allegato C) di sovrapposizione tra rilievo peritale (colore nero) – progetto autorizzato (colore rosso) – consistenza catastale (colore blu). Da tale documento si evince che la ristrutturazione edilizia, di cui al progetto originario e non conclusa, ha operato parziali demolizioni di tramezzi interni e di partizioni esterne, specie nel volume del vano a doppia altezza identificato con sigla 2.3.

Sono invece quasi totalmente assenti tutte le partizioni interne afferenti alle nuove costruzioni necessarie a definire la consistenza planimetrica dei locali delle tre unità immobiliari, che sono comunque identificabili come mostrato.

Quanto esposto è verificabile dall'esame delle planimetrie catastali, estratte mediante ricerca eseguita presso i preposti uffici dell'Agenzia delle Entrate (Allegato G).

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Quota e tipologia del diritto:

- OMISSIS
- Regime patrimoniale: **proprietà 100%**

Altri comproprietari: NESSUNO

Identificazione al Catasto Fabbricati

Comune di **GANDINO (BG)**, Via **G. MAZZINI n. 18 (24-26)** – Via **A. DIAZ**, al Foglio **33**, Mappale **764**, Sub. **5-graffato**, Cat. **A/4**, Piano 2, Classe 2, consistenza vani 2,5, Sup. Cat. Mq. 73,00, Sup. escl. aree scoperte mq. 65,00, Rendita catastale Euro 99,42.

Confini dell'immobile elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con Diversa Proprietà, a Nord-Est confina con Loggia comune e vano rampa scale, sui rimanenti confini Sud-Est e Sud. Ovest ha affacci liberi.

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3, si replica quanto già descritto per il precedente immobile al Corpo 1. Stando la non ultimazione dei lavori edilizi rilevata durante le operazioni peritali in sito, anche nel caso dell'alloggio al Subalterno 5 NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Le discrepanze rilevate sono esposte nella Tavola 1.1 (Allegato C) di sovrapposizione tra rilievo peritale (colore nero) – progetto autorizzato (colore rosso) – consistenza catastale (colore blu). Per il cespite al Secondo Piano del fabbricato la ristrutturazione edilizia non conclusa ha operato parziali demolizioni di tramezzi interni. Sono quasi totalmente assenti tutte le nuove partizioni interne, la formazione della nuova soletta interposta nel volume del vano a doppia altezza del locale 2.3 e la chiusura a serramenti del Loggia/loca 3.1.

Anche in questo caso quanto esposto è verificabile dall'esame delle planimetrie catastali, estratte mediante ricerca eseguita presso i preposti uffici dell'Agenzia delle Entrate (Allegato G).

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente Esperto Estimatore, al fine di garantire i diritti di terzi ovvero dei proprietari degli immobili confinanti oltre quelli del futuro aggiudicatario d'asta degli immobili, come da mandato del G.E, ha preventivato nel seguito i costi per il futuro aggiornamento delle planimetrie catastali, operazione possibile solo una volta completati i lavori edilizi per la formazione delle tre unità immobiliari site ai Piani Primo e Secondo del fabbricato. Nello specifico la documentazione dovrà prevedere:

- 1) il frazionamento dell'originario Subalterno 4 del Primo Piano in due unità immobiliari distinte;
- 2) il completo ridisegno delle planimetrie dei tre alloggi in base all'assetto finale che queste raggiungeranno a seguito del nuovo progetto di ristrutturazione da autorizzare in via edilizia.

Per l'aggiornamento delle schede catastali si preventivano i seguenti costi:

▪ Frazionamento Subalterno 4 in due unità distinte al 1.P.	€	800,00
▪ 3 nuove schede catastali (2 u.i. al 1.P. + 1 u.i. al 2°P.)	€	1.350,00
▪ Oneri amministrativi di presentazione	€	150,00

TOTALE costi aggiornamento catastale € **2.300,00**

*Nota: Si riferisce che **le parti ad uso comune sia interne ed esterne al fabbricato** assegnate in quota ad ognuno dei due subalterni, sono state considerate ai fini della più raffinata valorizzazione economica dei cespiti oggetto di esecuzione. Queste sono state computate a partire dal rilievo planimetrico delle superfici effettuato in sede di operazioni peritali con la precisazione però che le stesse **non sono censite catastalmente** (Tavola 3 in Allegato C).*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

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

Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dagli Avv.ti *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il dott. *OMISSIS* da questi prodotta e depositata agli atti di causa dal legale della parte procedente. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie catastali degli immobili soggetti alla procedura mentre è riporta l'estratto mappa. Lo scrivente Esperto Estimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D, E, F e G).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Estimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite in data 19/04/2022 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrezioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.

Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, agli attuali ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietaria esecutata, ovvero la società *OMISSIS*, con sede in *OMISSIS*, Amministratore Unico il signor *OMISSIS*, società registrata presso la C.C. BG. in data 09/09/1996 (Visura Camerale in Allegato L) risulta possessore **della quota del 100% di piena proprietà** degli alloggi ubicati nel Comune di GANDINO (BG), indirizzo Via G. Mazzini (24-26) via A. Diaz, dal 1998 per atto di compravendita dalla precedente proprietaria la società *OMISSIS* con sede ad *OMISSIS* a rogito del Notaio *OMISSIS* rogato in data 04/12/1998 al n. rep. 29851 e trascritto in data 16/12/1998 ai n.ri rep. 45110/34911, così come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, prodotta e depositata agli atti di causa.

La società *OMISSIS* è stata dichiarata fallita con SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 171/2002 del Tribunale di Bergamo al n.rep. 15958/2002 del 13/12/2002.

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Alla società *OMISSIS*, gli immobili al Mappale 764, Subalterni 4 e 5, erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 22/07/1996 del Notaio *OMISSIS* al n.rep. 7322, registrato in data 24/12/2015 ai n.ri 26944.1/2015 dai precedenti proprietari qui elencati:

OMISSIS – Proprietario per 1/4 dal 1995 al 1996;
OMISSIS - Proprietario per 1/4 dal 1995 al 1996;
OMISSIS - Proprietario per 1/4 dal 1995 al 1996;
OMISSIS - Proprietaria per 1/4 dal 1995 al 1996.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale proprietaria esecutata, ovvero la società *OMISSIS*, con sede in *OMISSIS*, Amministratore Unico il signor *OMISSIS*, società registrata presso la C.C. BG. in data 09/09/1996 (Visura Camerale in Allegato L), all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/02/2021 - Registro Particolare 6572 Registro Generale 9592 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo, Repertorio 6717/2020 del 29/12/2020, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, con sede legale in *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà dei beni immobiliari e siti nel Comune di GANDINO, in Via G. MAZZINI n. 18 (24-26) – Via A. DIAZ, identificati al Catasto fabbricati al Foglio 33, Mappale 764, Sub.ni 4 e 5, Cat. A/4 Piani 1-2, e soggetti alla procedura esecutiva immobiliare, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome della società esecutata, *OMISSIS*, con sede in *OMISSIS*, e in dettaglio in riferimento alle due unità immobiliari identificate ai Subalterni 4 e 5, si elencano le seguenti formalità:

- a. TRASCRIZIONE del 16/12/1998 - Registro Particolare 34911 Registro Generale 45110 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 29851 del 04/12/1998 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- b. TRASCRIZIONE del 16/03/1999 - Registro Particolare 7287 Registro Generale 9676 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 94/150 del 01/09/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- c. ISCRIZIONE del 20/07/2000 - Registro Particolare 7582 Registro Generale 29934 Pubblico ufficiale *OMISSIS* - Repertorio 5915/2000 del 07/07/2000 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 3625 del 19/06/2020;
- d. TRASCRIZIONE del 23/09/2002 - Registro Particolare 30122 Registro Generale 41741 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54262 del 13/09/2002 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE;
- e. TRASCRIZIONE del 15/05/2003 - Registro Particolare 15980 Registro Generale 24883 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 15958/2002 del 13/12/2002 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;
- f. ISCRIZIONE del 19/06/2020 - Registro Particolare 3625 Registro Generale 22477 Pubbli-

co ufficiale *OMISSIS* Repertorio 5915 del 07/07/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7582 del 2000;

- g. TRASCRIZIONE del 19/02/2021 - Registro Particolare 6572 Registro Generale 9592 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6717/2020 del 29/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Altre Formalità pregiudizievoli

NON si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura a oltre quelli già elencati nella Certificazione Notarile Ventennale ai sensi ex. art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, ed allegata al fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

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

Gestione condominiale: Assente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (solo locali al P.T.)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: /

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato N – LOTTO UNICO) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell' Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili raggruppati nel **LOTTO UNICO**.

Nota: In ragione della **NON ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE** delle due unità immobiliari (tre unità immobiliari di progetto), identificate catastalmente ai Subalterni 4 e 5, condizione che quindi sancisce la loro **NON ABITABILITÀ**, si è provveduto a calcolare la necessaria **SVALUTAZIONE ECONOMICA** dei cespiti. Nella Tabella 4 (Allegato N), previa applicazione di specifica formula d'estimo, si è determinato il **Coefficiente di Svalutazione K** pari a 0,56 relazionato alla quantificazione della diminuzione del valore commerciale dell'immobile causato dal mancato completamento delle opere edilizie ed impiantistiche.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto (Allegato C), lo scrivente Esperto Estimatore riassume le seguente analisi:

1. Che i lavori edilizi relativi alla ristrutturazione degli immobili non sono mai stati ultimati;
2. Che è possibile identificare, anche se non in modo esaustivo, la definizione planimetrica delle tre unità immobiliari che il progetto preliminare (presentato su mandato del Curatore del Fallimento n. 171/2002) prevede di creare a partire dai due alloggi censiti ai Subalterni 4 e 5 e in questa sede oggetto di esecuzione;
3. Che, stando la complessità delle lavorazioni necessarie per ultimare le tre unità immobiliari, è ragionevole considerare che sia obbligato impostare un cantiere edile che non permette di intervenire singolarmente su ognuna delle tre unità immobiliari separatamente;
4. Che dette lavorazioni devono oltremodo interessare parti comuni di fabbricato che danno accesso ad altri alloggi di diversa proprietà (scale, Logge);

Da quanto argomentato segue quindi che **NON sussiste la possibile ulteriore e comoda divisibilità dei tre alloggi di progetto secondo lotti separati per la vendita all'asta.**

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Possesso: Immobili LIBERI

Si dichiara che al momento dell'indagine peritale tutti i locali degli immobili soggetti ad esecuzione sono risultati liberi e in stato di abbandono.

Si riferisce inoltre che in occasione delle operazioni peritali in sito, alla presenza del Custode dei Beni nominato Avv. *OMISSIS*, sono stati apposti dalla stessa, in corrispondenza dei varchi di ingresso delle due (tre) unità immobiliari, gli avvisi relativi alla procedura esecutiva in essere.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

12.2 Fonti di informazione

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2021
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2021

(Tabelle in Allegato N).

Per la zona urbana del Comune di GANDINO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona:

- **ABITAZIONE POPOLARE [A/4] = 1.475,00 Euro/mq. (VALORE A NUOVO)**

Altre fonti di informazione

Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati anche riferimenti bibliografici quali: *OMISSIS*

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato N), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito con la precisazione che la quota di parti comuni computata per ognuno dei due subalterni è stata inserita a partire dal rilievo planimetrico delle superfici ad uso comune **non censite catastalmente**.

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE al Piano Primo (due U.I. di progetto)
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K [€/Mq.]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
Alloggio Piano Primo Subalterno 4 (2 U.I. di progetto)	149,90	1.475,00	0.56	123.817,40
Quota parti comuni non censite catastalmente	9,1875	1.475,00		13.551,56
TOTALE Corpo 1				137.368,96

Identificativo corpo 2: ABITAZIONE al Piano Secondo (una U.I. di progetto)
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K [€/Mq.]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
Alloggio Piano Secondo Subalterno 5 (1 U.I. di progetto)	96,88	1.475,00	0.56	80.022,88
Quota parti comuni non censite catastalmente	9,1875	1.475,00		13.551,56
TOTALE Corpo 2				93.574,44

Valore corpo 1 da libero al lordo e parti comuni decurtazioni.....	€	137.368,96
Valore corpo 2 da libero al lordo e parti comuni decurtazioni.....	€	93.574,44
Valore accessori.....	€	0
Valore complessivo intero.....	€	230.943,40
Valore complessivo diritto e quota.....	€	230.943,40

TOTALE VALORE LOTTO UNICO (al lordo decurtazioni).....	€	230.943,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a	- €	23.094,34
Riduzione per REDAZIONE E PRESENTAZIONE PROGETTO	- €	35.000,00
Riduzione per COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE	- €	2.300,00

TOTALE DECURTAZIONI.....	€	60.394,31
---------------------------------	----------	------------------

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO al netto DECURTAZIONI:

Valore COMPLESSIVO FINALE degli immobili al netto delle riduzioni sopra elencate, nelle condizioni in cui si trovano:

Due (tre) Alloggi ai piani Primo e Secondo + Spazi Comuni..... € 170.549,09
(dicasi Euro Centosettantamilacinquecentoquarantanove/09)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO UNICO

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita dell' immobile proposto nel LOTTO UNICO non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato non è mai stata terminata.

13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a GANIDO (BG), indirizzo Via G. MAZZINI n. 18 (24-26) – Via A. DIAZ, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, stando la condizione di immobili sottoposti a lavorazioni edilizie NON ultimate, si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica - prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima - e così come proposti nel **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta.

Come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore precedente e al/ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **25 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **5 (di 17) allegati** e **1 relazione descrittiva sommaria** del Lotto Unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Maggio 2022

L'Esperto Estimatore
Dott. Arch. Marco Abbate



14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

1. Allegato B Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO (Esterni ed Interni)
2. Allegato C Planimetrie rilievo peritale immobili al LOTTO UNICO
3. Allegato I Inquadramento satellitare
4. Allegato J Estratti P.G.T. di GANDINO (BG)
5. Allegato N Tabelle determinazione valore commerciale immobili

15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizione sommaria del LOTTO UNICO per la pubblicazione bando di vendita d'asta;
- Relazione Peritale Senza Dati Sensibili e relativi allegati;
- Scheda Check-List dati procedura compilata su apposito modello Excel;
- File .rtf con dati catastali dei beni oggetto della procedura;
- Cartelle compresse contenenti files di Fotografie e Planimetrie;
- Proposta di parcella dell'onorario e delle spese sostenute computati, utilizzando il formato Excel predisposto allo scopo, per il LOTTO UNICO di vendita d'asta.

Allegato B
Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO
(Esterni ed Interni)

RILIEVO FOTOGRAFICO
IMMOBILI SITI A GANDINO (BG)
Via GIUSEPPE MAZZINI n. 18 (24-26)
(Via A. DIAZ)

ABITAZIONI IN PORZIONE DI FABBRICATO

1° Piano - Foglio 33, Mappale 764, Sub. 4, Cat. A/4

2° Piano - Foglio 33, Mappale 764, Sub. 5, Cat. A/4

+

PARTI COMUNI ESTERNE E INTERNE
(Piano Terra + 1° Piano + 2° Piano)

RILIEVO ESTERNO FABBRICATO
+
PARTI COMUNI ESTERNE E INTERNE
(Piano Terra + 1° Piano + 2° Piano)



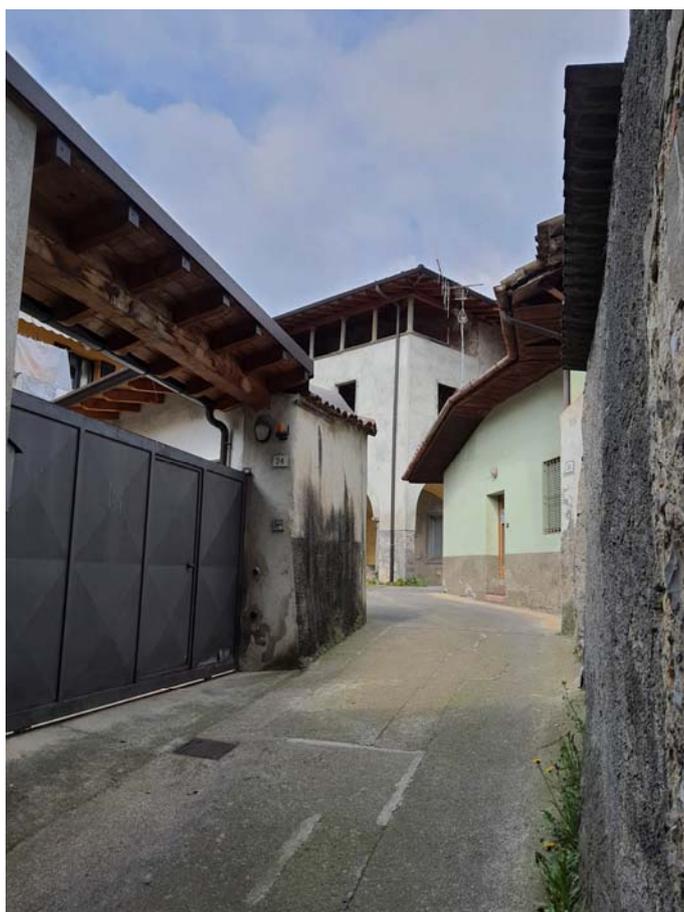
RILIEVO ESTERNO – Foto 1 e 2 - Il fabbricato visto da Sud, dalla via A. DIAZ.
Identificazione della porzione di immobile soggetto a procedura, ai piani primo e secondo.



RILIEVO ESTERNO – Foto 3 e 4 - Il fabbricato visto dalla via A. DIAZ.
Identificazione della porzione di immobile soggetto a procedura, ai piani primo e secondo.



RILIEVO ESTERNO – Foto 5-8
Riprese dell'ingresso carrale/pedonale al fabbricato dalla Via MAZZINI.
I numeri civici sono 24-26 e non 18 come da identificazione catastale.



RILIEVO ESTERNO – Foto 9 e 10.

Riprese dell'ingresso carrale/pedonale per l'accesso alla corte del fabbricato dalla Via MAZZINI.



RILIEVO PARTI COMUNI ESTERNE – Foto 11 e 12.

Riprese della corte comune.

Identificazione della porzione di immobile soggetto a procedura, ai piani primo e secondo.

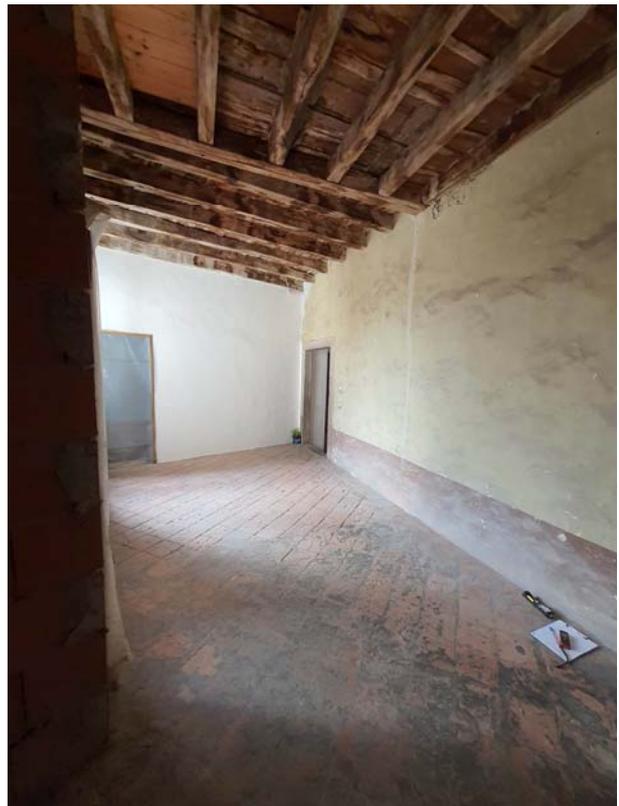
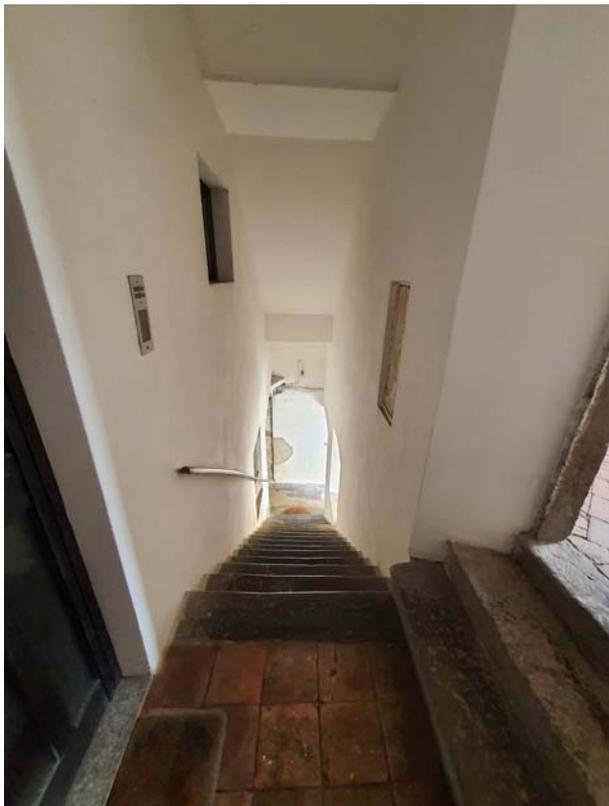


RILIEVO PARTI COMUNI ESTERNE – Foto 13-15
Dettagli facciate e portico ad archi e vele, impostato su colonne.
Identificazione della porzione di immobile soggetto a procedura, ai piani primo e secondo.
Ripresa della corte comune dall'alto.



RILIEVO PARTI COMUNI ESTERNE – Foto 16 e 17

Viste di dettaglio del portico e dell'accesso alla rampa scale di collegamento con i piani superiori.



RILIEVO PARTI COMUNI INTERNE – Foto 18-21.
Riprese dell'accesso alla rampa scale di collegamento con il primo piano.
Riprese della rampa scale e disimpegno comune al primo piano.



RILIEVO PARTI COMUNI INTERNE – Foto 22.
Ripresa del varco (porta) di accesso all'Unità Immobiliare 1 da progetto* (Subalterno 4).
Si noti l'avviso di immobile sottoposto a procedura apposto dal Custode dei beni incaricato.
(Nota *: si vedano le planimetrie di rilievo peritale
e il progetto preliminare proposto in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002)



RILIEVO PARTI COMUNI INTERNE – Foto 23.
Ripresa del varco (porta) di accesso all'Unità Immobiliare 2 da progetto* (Subalterno 4).
Si noti l'avviso di immobile sottoposto a procedura apposto dal Custode dei beni incaricato.
(Nota *: si vedano le planimetrie di rilievo peritale
e il progetto preliminare proposto in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002).



RILIEVO PARTICOLARI – Foto 24-29.
Dettagli costruttivi del fabbricato nella corte, della rampa scale e copertura in legno rinnovata.



RILIEVO PARTICOLARI – Foto 30-33.
Abaco pavimentazioni: selciato nella corte, battuto in cemento del portico
e cotto nei vani comuni di disimpegno scale.

RILIEVO ABITAZIONI + PARTICOLARI
1° Piano - Foglio 33, Mappale 764, Sub. 4, Cat. A/4
(Previsione di progetto --> due unità immobiliari)



RILIEVO INTERNO – PRIMO PIANO – Foto 34.
 Ripresa del disimpegno comune al primo piano del fabbricato.
 Dettaglio accessi alle unità immobiliari 1 (a sx) e 2 (a dx) di progetto.



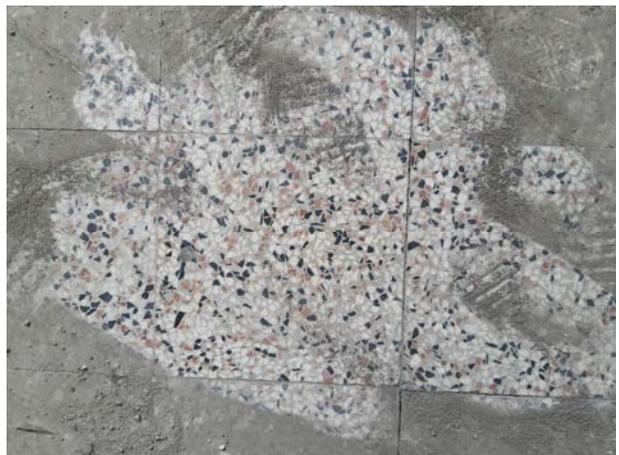
RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 1 di progetto – Foto 35 e 36.
 Area appartenente al previsto locale bagno ma non completata dei relativi tavolati di separazione.



RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 1 di progetto – Foto 37 e 38.
Porta di accesso all'Unità Immobiliare 1.



RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 1 di progetto – Foto 39 e 40.
Vista del vano unico dell'Unità Immobiliare 1 che da progetto* dovrebbe ospitare
I locali soggiorno/pranzo/cottura, camera letto e disimpegno di accesso al locale bagno.
(Nota *: si vedano le planimetrie di rilievo peritale
e il progetto preliminare proposto in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002).



RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 1 di progetto – Foto 41-46.
Riprese di dettaglio di finestre, solai in legno tra primo e secondo piano e pavimentazioni.



RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 2 di progetto – Foto 47-49.
Riprese dell'accesso (porta) e dei locali dell'alloggio nella zona soggiorno prevista dal progetto preliminare*. (Nota *: si vedano le planimetrie di rilievo peritale e il progetto preliminare proposto in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002).



RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 2 di progetto – Foto 50-52.

Riprese della zona che è destinata ai locali pranzo/cottura, camera da letto 1 e disimpegno dal progetto preliminare*. (Nota *: si vedano le planimetrie di rilievo peritale e il progetto preliminare proposto in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002).



RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 2 di progetto – Foto 53 e 54.

Riprese della zona che è destinata ai locali camera da letto 2 e bagno dal progetto preliminare*. (Nota *: si vedano le planimetrie di rilievo peritale e il progetto preliminare proposto in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002).



RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 2 di progetto – Foto 55-59.
Dettagli dei solai in legno tra primo e secondo piano e della copertura in legno rinnovata.



RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 2 di progetto – Foto 60-63.
Dettagli di finestre e varchi porte.



RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 2 di progetto – Foto 64-69.
Abaco pavimentazioni al rustico, in cotto e dettaglio tessitura muraria originaria.



RILIEVO SUBALTERNO 4 – Unità Immobiliare 2 di progetto – Foto 70-72.
Viste sulle facciate esterne e della copertura in legno rinnovata.



RILIEVO INTERNO – Foto 73 e 74.
Viste della rampa scale di collegamento con il secondo piano.

RILIEVO ABITAZIONE + PARTICOLARI
2° Piano - Foglio 33, Mappale 764, Sub. 5, Cat. A/4
(Previsione di progetto --> una unità immobiliare)



RILIEVO SUBALTERNO 5 – Singola Unità Immobiliare di progetto – Foto 77-77.
Viste della rampa scale di collegamento con il secondo piano e dello spazio comune della Loggia.



RILIEVO SUBALTERNO 5 – Singola Unità Immobiliare di progetto – Foto 78 e 79.
Riprese della zona che è destinata al locale soggiorno/pranzo dal progetto preliminare*. (Nota *: si vedano le planimetrie di rilievo peritale e il progetto preliminare proposto in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002).



RILIEVO SUBALTERNO 5 – Singola Unità Immobiliare di progetto – Foto 80 e 81.
Riprese della zona che è destinata ai locali camera letto 1 e bagno dal progetto preliminare*. (Nota *: si vedano le planimetrie di rilievo peritale e il progetto preliminare proposto in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002).



RILIEVO SUBALTERNO 5 – Singola Unità Immobiliare di progetto – Foto 82 e 83.
Riprese della zona che è destinata ai locali camera letto 1 e bagno dal progetto preliminare*. (Nota *: si vedano le planimetrie di rilievo peritale e il progetto preliminare proposto in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002).



RILIEVO SUBALTERNO 5 – Singola Unità Immobiliare di progetto – Foto 84.

Costruzione grafica esemplificativa: Ripresa della zona che è destinata a vano sottotetto dal progetto preliminare* con la formazione di nuova soletta interposta in questa porzione del volume edilizio (colore blu). (Nota *: si vedano le planimetrie di rilievo peritale e il progetto preliminare proposto in sede di Procedura Fallimentare n. 171/2002).



RILIEVO SUBALTERNO 5 – Singola Unità Immobiliare di progetto – Foto 85-90.
Dettagli della copertura in legno rinnovata e di lucernario con serramento a vasistas.



RILIEVO SUBALTERNO 5 – Singola Unità Immobiliare di progetto – Foto 91-96.
Dettagli finestre soglie porta, porta con avviso apposto dal Custode dei Beni
e della pavimentazione al rustico (battuto cemento).



RILIEVO SUBALTERNO 5 – Singola Unità Immobiliare di progetto – Foto 97-99.
Dettagli tessitura muraria originaria e colonna del Loggiato.



RILIEVO SUBALTERNO 5 – Singola Unità Immobiliare di progetto – Foto 100-102.
Le facciate esterne e la corte viste dal Loggiato.