

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 11/2024

PROMOSSA DA:

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. Bruno CONCA



LOTTO 1

Negozio (Sala da ballo) Sub. 715 + BCNC



LOTTO 2

Autorimessa Sub. 12 + BCNC

PERIZIA DI STIMA 2 LOTTI

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



Beni in **CURNO (BG)**
Via **DALMINE** n. 10/A
2 LOTTI

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag.	7
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag.	8
3. PRATICHE EDILIZIE	pag.	13
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag.	17
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	pag.	17
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag.	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag.	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag.	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag.	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag.	24
11. STATO DI POSSESSO	pag.	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 1	pag.	25

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr. Bruno CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/06/2024

Creditore Procedente: *OMISSIS*.

Legale Creditore Procedente: Avv. *OMISSIS*.

Esecutato: la società *OMISSIS*.

INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina: 14/02/2024

Data giuramento: 19/02/2024

Data sopralluogo operazioni peritali in sito: 13/03/2024

Date accessi in atti U.T. Comune di CURNO (BG): 22 e 26/02/2024, 21/03/2024, 04/04/2024

**Beni immobili siti a CURNO (BG) - 24035
Via DALMINE n. 10/A**

LOTTO 1

**NEGOZIO (Sala da Ballo) [C/1] al Piano Terra - Subalterno 715
+ Immobili ad uso comune [BCNC] - Subalterni 701 e 702**

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 mentre è allegato l'estratto mappa degli 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 storiche al C.T. (Allegato D1), visure storiche al C.F. (Allegati D2); Visure per soggetto (Allegati D3), planimetrie catastali (Allegati E), estratto mappa (Allegato F1), elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Allegato F2), visure ipotecarie (Allegato G) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO 1** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M), la Visura Camerale della società esecutata.

ESITO CONTROLLI PRELIMINARI

Come richiesto dal G.E. nel mandato ricevuto, lo scrivente Esperto Stimatore espone nel seguito l'esito dei controlli preliminari effettuati sia sulla documentazione depositata agli atti del fascicolo telematico della procedura sia su quella estratta previa accessi eseguito presso:

- Agenzia delle Entrate → documentazione ipo-catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione;
- Ufficio Tecnico del Comune di CURNO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Notai → documentazione relativa agli atti derivativi di acquisto degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Gli immobili oggetto di esecuzione sono completati da Spazi ad Uso Comune, censiti in categoria BCNC ai Subalterni 701 e 702, che costituiscono parti fisiche del fabbricato a destinazione terziaria site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Per tali superfici il presente elaborato peritale ha proceduto alla loro valorizzazione e attribuzione in ragione dei computi planimetrici eseguiti e della ripartizione millesimale in essere nel condominio (Allegato N). Gli stessi Beni ad Uso Comune sono attribuiti in "*...Quota Proporzionale di Proprietà Indivisa...*" alla società esecutata così come riportato negli atti derivativi allegati al presente elaborato peritale (Allegati L3 e L4) e, sempre come ivi riportato, "*...ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*".

Il valore complessivo delle stesse è stato computato in base alla quota millesimale di proprietà rispetto a quelle presenti nel fabbricato SOLO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DA ASSEGNARE agli immobili predisposti nei LOTTI DI VENDITA D'ASTA. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà, censite in categoria BCNC, sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA;

2. Gli immobili oggetto di esecuzione sono oggetto di specifico CONTRATTO DI CONCESSIONE DI GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO a rogito del Notaio *OMISSIS* del 15/09/2022 ai n.ri rep. 170050/78652 (Allegato L4) con cui la società esecutata *OMISSIS* ha manifestato la volontà di vendere i suddetti immobili alla società conduttrice *OMISSIS*, con la immediata CONCESSIONE DI GODIMENTO degli stessi, a fronte del pagamento di ratei da corrispondere entro l'anno 2025.

NOTA: l'atto è completato, oltre che dalla certificazione energetica APE, anche dalle planimetrie catastali e dalla planimetria di progetto con riportata l'indicazione grafica delle due AREE ESTERNE al Negozio (Sala da Ballo) oggetto di specifica pattuizione: quella di PERTINENZA D'USO ESCLUSIVO come DEHOR e quella di LIBERO PASSAGGIO CONDOMINALE, entrambe giacenti su superfici censite come BCNC al Sub. 702 (vedasi Elaborato Planimetrico).

Si precisa che, alla data di redazione della presente perizia, i computi eseguiti per la valorizzazione economica dei cespiti oggetto di procedura PRESCINDONO dalle eventuali somme versate (piano rateizzazione in art. 6 del contratto) dalla società conduttrice *OMISSIS* alla venditrice esecutata *OMISSIS* in base al contratto sopra menzionato.

Nel medesimo atto notarile sopraccitato così come in quello di provenienza rogato sempre dal Notaio *OMISSIS* del 11/04/2014 ai n.ri rep. 144151/58195 (Allegato L3) sono menzionati i vincoli urbanistici a favore del Comune di Curno (BG) e ricadenti sul fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione ovvero l'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO e il VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO.

Sono inoltre:

- riportate le specifiche riguardanti la comproprietà delle PARTI AD USO COMUNE (BCNC ai Subb. 701 e 702) presenti nell'intero fabbricato;
- allegata la planimetria esplicativa della sopraccitata pattuizione relativa alle due aree poste a Nord del locale, giacenti entrambe sul Sub. 702, ovvero quella AD USO ESCLUSIVO PER DEHOR ESTERNO e quella invece destinata LIBERO PASSAGGIO CONDOMINIALE.

3. Nell'atto prodotto per il VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO ovvero per AREE A STANDARDS URBANISTICI (Allegato L2) del 1996 al n.rep. 73458 del Notaio *OMISSIS*, al n. protocollo 3930 del 07/03/2003 dell' U.T. del Comune di Curno (BG), si descrivono i termini dell'accordo di vincolo con cui vengono destinate a parcheggi le aree, censite entrambe al Sub. 702, (Aree Azzurre in planimetria allegata all'atto) poste sia al piano terra a coronamento del fabbricato sia alla quasi totalità del piano interrato. Contestualmente però, nel medesimo documento, si *"...da atto dell'esistenza del passo privato di uso pubblico carrale e pedonale sul corsello carrale condominiale che collega la strada Dalmine-Villa D'Almè alle aree a standard..."* (Area Verde in planimetria allegata all'atto). SI PRECISA che sull'Elaborato Planimetrico agli atti dell'Agenzia delle Entrate, estratto ed allegato all'elaborato peritale (Allegato F2), tale area a Sud del fabbricato viene SOLO parzialmente identificata: la porzione oggetto di servitù di passaggio carrale è infatti censita al Sub. 701 mentre la porzione immediatamente limitrofa a Sud di questa, ovvero l'area destinata a parcheggi, NON HA IDENTIFICATIVO CATASTALE. Tale superficie è stata oggetto di C.E. n. 8 (Allegato K2), n. 8a 96/41 bis (Allegato K3), e 96/4 bis (Allegato K4) per Varianti alla C.E. n. 61/1990 (Allegato K1) richiesta dal precedente proprietario degli immobili *OMISSIS* al fine di ottemperare (con l'atto di vincolo suddetto) all'impegno, connaturato alla procedura edilizia presentata, di asservimento di aree destinate a standard urbanistici. Malgrado l'incompletezza della documentazione catastale e considerando che, ragionevolmente, tale area priva di identificativo sia comunque considerabile afferente alla categoria catastale BCNC, la stessa è stata computata ai fini della valutazione economica dei cespiti ad uso comune.

Elenco e descrizione dei 2 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) al Sub. 715, Categoria C/1, Piano Terra
BCNC ai Sub. 701 e 702, Piani S1, T, 1° e 2°

LOTTO 2

AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C/6, Piano Interrato
BCNC ai Sub. 701 e 702, Piani S1, T, 1° e 2°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO 1** composto dai seguenti beni.

Identificativo generale

Proprietà composta da:

- **NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715**, sito al Piano Terra in fabbricato sito sul **Mappale 3913** - comprensivo di **SPAZI AD USO COMUNE - Subb. 701 e 702**

Complesso edilizio a destinazione terziaria sito a **CURNO**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via DALMINE n. 10/A**.

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria la società **OMISSIS**

- Stato civile: **I** (Vedasi Visura Camerale in Allegato M)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota del 100%**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Negozio [C/1]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS**
- *indirizzo:* Comune di **CURNO (BG)**, indirizzo **Via DALMINE n. 10/A**, al Foglio **4**, Mappale **3913**, Sub. **715 (ex 21)**, Cat. **C/1**, Piano **T**, Consistenza **Mq. 270,00**, Classe **1**, Sup. Cat. **Mq. 276,00**, Rendita catastale **Euro 9.272,98**;

Confini dell'immobile al Corpo 1 in senso orario:

a Nord ed Est confina con BCNC al Sub. 702 mappale 19, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 22, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 714 e con BCNC al Sub. 701;

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 e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura con la precisazione che nell'Elaborato Planimetrico in atti dell'Agenzia delle Entrate il Subalterno relativo al Negozio (Sala da Ballo) oggetto di esecuzione è indicato con il numero 21 in luogo dell'aggiornato numero 715.

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso Comune BCNC - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo - Subb. 701 e 702

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria la società **OMISSIS**

- Stato civile: **I** (Vedasi Visura Camerale in Allegato M)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota del 100%**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Beni ad uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* OMISSIS
- *indirizzo:* Comune di **CURNO (BG)**, indirizzo **Via DALMINE n. 10/A**, al Foglio **4**, Mappale **3913**, Subb. **701** e **702**, Cat. **BCNC**, Piani **S1-T-1-2**;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Interrato: gli immobili al Sub. 701 e 702 occupano tutto il piano e confinano vicendevolmente. Gli stessi confinano a Est con i Subb. 12,13,14,15,16 e 17, A Sud con i Subb. 2 e 8;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Terra: il Sub. 702 corona interamente il fabbricato ed è confinante con i Subb. 701, 21, 22 e 714. Il Sub. 701, all'esterno, occupa varie superfici confinanti con quelle censite al Sub. 702. All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce le due colonne scale/ascensori che confinano con i Sub. 702, 21, 22 e 714;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Primo: All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce le due colonne scale/ascensori e il disimpegno comune che confina, ad Est, con i Sub. 712 e 5, ad Ovest con i Subb. 6, 7, 8, 9 e 10;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Primo: All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce due colonne scale/ascensori e due disimpieghi che confinano, a Nord, con i Sub. 710 e 711, a Sud con i Subb. 707 e 708;

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

I dati catastali degli immobili sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.

Documentazione fotografica **LOTTO 1** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il fabbricato a destinazione terziaria realizzato sul Mappale 3913 di cui fanno parte il NEGOZIO adibito a Sala da Ballo al Sub. 715, l'AUTORIMESSA al Sub. 12, oltre che gli spazi ad uso comune censiti ai Subalterni 701 e 702 e qui proposti ai LOTTI 1 e 2 per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana decentrata rispetto al nucleo abitato del comune di CURNO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale comunale a Sud-Ovest rispetto al nucleo abitato della città, in posizione limitrofa al sedime della Strada Statale 470.

La zona è a destinazione commerciale e terziaria.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono tendenzialmente recenti. Quella del fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di procedura è di datazione originaria al 1990.

La zona territoriale è considerabile di discreta qualità edilizia diffusa.

L'area è fortemente trafficata a causa dei volumi veicolari circolanti sulla Strada Statale cui il fabbricato affaccia sul lato Est.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura è una costruzione moderna e si sviluppa come organismo a blocco con fronti elaborati e frastagliati, occupante per intero il

mappale. Il blocco edilizio ha accesso unico dalla derivazione della Strada Statale 470 che si sviluppa sull'asse Nord-Sud.

I livelli del volume edificato sono tre fuori terra a cui si somma quello dell'interrato adibito quasi esclusivamente a parcheggi comuni ed autorimesse private.

La copertura è del tipo piano a lastrico solare.

L'unità immobiliare NEGOZIO (sala da Ballo) oggetto di procedura occupa la porzione Nord-Est del piano terra del fabbricato ed ha come pertinenza (come definizione da atto notarile derivativo) l'uso esclusivo (in fasce orarie definite) dell'area comune a Nord. L'immobile è accessibile dalla porta di ingresso principale sul fronte Est e dalle due uscite di sicurezza ubicate sul fronte Nord, tutte direttamente dal Cortile comune.

L'AUTORIMESSA è posizionata a Nord-Est al piano interrato e vi si accede a mezzo del corsello carrabile comune.

La costruzione è dotata di ascensori a norma.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato H)

Caratteristiche zona: Extra-Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione mista commerciale/terziaria a traffico sostenuto con dotazione di parcheggi in numero adeguato.

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: Bergamo, Mozzo, Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Buono

Condizioni generali del fabbricato: Buone

2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: Struttura CLS armato condizioni: Buone
Manto di copertura	tipologia: strutturale armata materiale: CLS coibentazione: presente condizioni: Buone
Solai	tipologia: C.A. condizioni: Buone
Strutture verticali	materiale: C.A. condizioni: Buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente senza scuri materiale: legno/metallo con vetro-camere condizioni: Buone
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: Buone
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica condizioni: Buone
Portone di ingresso	tipologia: ante a battente, NON blindato materiale: metallo condizioni: Buone
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati/prismi in CLS finitura: ad intonaco civile verniciato condizioni: Buone

Impianti:

Citofonico	Presente /
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: a norma
Gas	tipologia: tubazione esterna alimentazione: gas Metano condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: si suppone tubi in ferro zincato o PVC condizioni: Buone
Termico	tipologia: autonomo con caldaia alimentazione: gas Metano diffusori: impianto canalizzato condizioni: Buone
Climatizzazione	tipologia: Presente, integrato nel precedente /alimentazione: / diffusori: / condizioni: /

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	2022 (aggiornamento)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022 (aggiornamento)
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI - 2022 (aggiornamento)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI - 2022 (aggiornamento)
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****NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra****Identificativo Corpo 2****BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo**

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

(per consistenza BCNC vedasi Elaborato Planimetrico in Allegato F2)

Descrizione del Negozio (Sala da Ballo) - Sub. 715

L'immobile si posiziona al Piano Terra del fabbricato. La proprietà è completata dalla quota di spazi comuni del Cortile comune.

Il Locale da Ballo ha due affacci sul cortile, quello ad Est è il principale, a Nord il secondario.

Il Negozio si struttura su una grande sala, sviluppata sull'asse Est-Ovest, collegato alla zo-

na Ingresso dove, ad Est, è posizionato il locale Guardaroba/Cassa. Ad Ovest ci sono la zona Bar, i relativi locali Vano Pluri-uso e Magazzino scorte. Su lato Ovest dell'immobile ci sono tutti gli altri locali di servizio: Spogliatoio (adibito a locale cucina preparazioni fredde), Anti-bagno e Bagno personale, Anti-bagno e Bagno disabili, Anti-bagno avventori con i due bagni per Uomini e Donne.

Nel locale sono presenti due zone con pedana: a Est quella di maggiori dimensioni è realizzata con struttura a tralicci metallici scatolati ed è dotata di parapetto. Vi si accede a mezzo della rampa scale pavimentata con lamiera corrugata necessaria a superare il dislivello di 60 cm.. La seconda pedana, posizionata lungo il muro perimetrale Sud, ha altezza di 22 cm. e non ha parapetto. Entrambe le pedane sono pavimentate in legno verniciato.

Il cespite al Sub. 715 si sviluppa planimetricamente su una superficie complessiva commerciale di Mq. 298,08 (superficie parametrata e ragguagliata Mq. 296,25) ed ha altezza interna pari a Mt. 3,00.

Il riscaldamento/climatizzazione/ricircolo del locale è di tipo autonomo con gruppo caldaia unica a Gas Metano posizionata all'esterno del locale, sul fronte Nord.

Il Negozio (Sala da Ballo) è accessibile e visitabile da persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione del Negozio: Discrete.

Condizioni generali di manutenzione dell'abitazione: Discrete.

Descrizione dei Beni ad Uso Comune - Sub. 701 e 702

Gli SPAZI AD USO COMUNE in Categoria BCNC presenti nel fabbricato a destinazione commerciale realizzato sul Mappale 3913 sono pari a Mq. 920,7512 di superficie parametrata e ragguagliata (non rapportata alla quota millesimale). I BCNC sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrata e ragguagliate in Tabella 3 in Allegato M):

Piano Interrato - Interni ed Esterni

- Sub. 702 - CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Mq. 8,08
- Sub. 702 - SPAZI PEDONALI EST - Sup. Mq. 1,10
- Sub. 701 - SCIVOLO CARRALE EST - Sup. Mq. 0,86
- Sub. 701 - AREA INTERCLUSA - Sup. Mq. 0,14
- Sub. 701 - AREA SUD - Sup. Mq. 0,06
- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE NORD - Sup. Mq. 0,996
- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE SUD - Sup. Mq. 0,996

Piano Terra - Interni ed Esterni

- Sub. 702 - CORTILE COMUNE - Sup. Mq. 10,39
- Sub. 702 - PARCHEGGIO EST - Sup. Mq. 0,83
- Sub. 701 - SCIVOLO CARRALE SUD - Mq. 1,51
- Sub. 702 - SCIVOLO CARRALE OVEST - Mq. 0,35
- Sub. 701 - AREA VERDE SUD - Sup. Mq. 4,51
- Sub. 702 - SEDIME STRADALE EST - Sup. Mq. 2,26
- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE NORD - Sup. Mq. 0,61
- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE SUD - Sup. Mq. 0,61
- PARCHEGGIO AUTO SUD (senza identificativo catastale) - Sup. Mq. 9,09

Piano Primo - Interni

- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE/DISIMPEGNI - Sup. Mq. 4,36

Piano Secondo - Interni

- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE NORD - Sup. Mq. 1,78
- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE SUD - Sup. Mq. 1,78

Condizioni generali di conservazione degli spazi comuni: Buone.

Condizioni generali di manutenzione degli spazi comuni: Buone.

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di CURNO (BG) in data 22/02/2024 (Allegato J1), con correlata integrazione documentale inviata nella stessa data (Allegato J2). In data 26/02/2024 l'U.T. ha fornito in via digitale SOLO parzialmente le pratiche richieste. In data 29/02/2024, ritenendo NON esauriente l'esito di accesso atti prodotto, lo scrivente Esperto Stimatore ha inviato la prima richiesta di accesso atti con visione diretta in U.T. dei plichi delle procedure edilizie (Allegato J3). In data 21/03/2024 è stato eseguito il primo sopralluogo presso l'U.T. come richiesto ma anche in questa occasione NON sono state rese disponibili per la consultazione tutte le pratiche edilizie relative al fabbricato realizzato sul Mappale 3913. In data 04/04/2024, previa preventivo nuovo accordo con i tecnici U.T., è stato eseguito il quarto ed ultimo accesso agli atti ed estratte copie digitali della documentazione elencata nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure estratte **si è potuto accertare la data di costruzione del fabbricato a partire dall'anno 1990 con fine lavori e agibilità rilasciata nell'anno 1996.**

1. Numero Pratica al protocollo: **n. 8670**

Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta di CONCESSIONE EDILIZIA per COSTRUZIONE di NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE - S.P. 153 Dalmine/Villa D'Almè (BG)**

Pratica Edilizia n. **61-90** in data **22/02/1992**

Nel plico è presente:

– **DOMANDA di LICENZA D'USO prot. 14761 del 18/12/199(?)**

Copia documentazione in Allegato K1

2. Numero pratica al protocollo: **n. 8**

Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta di C.E. per VARIANTI alla C.E. n. 61/90**

Pratica Edilizia n. **95/8** in data **26/10/1995**

Nel plico sono presenti:

– **Relazione COLLAUDI STRUTTURE a firma dell'Ing. OMISSIS**

– **DOMANDA di LICENZA D'USO prot. 13279 del 24/11/1995**

Copia documentazione in Allegato K2.

3. Numero pratica al protocollo: **n. 8/a**

Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta di C.E. VARIANTI alla C.E. Varianti n. 95/8** in data **26/10/1995**

Pratica Edilizia n. **96/41 bis** in data **10/12/1996**

Nel plico è presente:

- **Attestazione sottoscrizione ATTO di VINCOLO a Standard Urbanistici di parte del Sub. 702, redatto dal Notaio OMISSIS in data 28/11/1996**

Copia documentazione in Allegato K3.

4. Numero pratica al protocollo: **n. 8/a**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di C.E. VARIANTI alla C.E. Varianti n. 95/8 in data 26/10/1995**
Pratica Edilizia n. **n. 96/4 bis** in data **10/12/1996**
Copia documentazione in Allegato K4.
5. Numero pratica n. **13279**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **DOMANDA DI LICENZA D'USO per l'Edificio Commerciale di cui alle C.E. n. 61/90 del 22/02/1992 e N. 95/8 del 26/10/1995 - per PRIMO PIANO COSTRUZIONE**
Pratica Edilizia n. **13279** in data **24/11/1995**
Nel plico è presente:
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**
Copia documentazione in Allegato K5
6. Numero pratica n. **14761**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **DOMANDA DI LICENZA D'USO per l'Edificio Commerciale di cui alle C.E. n. 61/90 del 22/02/1992 e N. 95/8 del 26/10/1995 - per SECONDO PIANO COSTRUZIONE**
Pratica Edilizia n. **14761** in data **18/12/1996**
Nel plico è presente:
- **ATTO di VINCOLO a Standard Urbanistici, Notaio OMISSIS rep. 73458 del 28/11/1996**
Copia documentazione in Allegato K6
7. Numero pratica n. **4797**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **DOMANDA DI LICENZA D'USO per l'Edificio Commerciale di cui alle C.E. n. 61/90 del 22/02/1992 e N. 95/8 del 26/10/1995 - per PIANO TERRA COSTRUZIONE**
Pratica Edilizia n. **4797** in data **14/04/1997**
Nel plico sono presenti:
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' - Piano Terra - Locale 1**
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' - Piano Terra - Locale 2**
- **Copia ATTO di VINCOLO a Standard Urbanistici, Notaio OMISSIS rep. 73458 del 28/11/1996**
Copia documentazione in Allegato K7
8. Numero pratica n. **97/3612**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di D.I.A. ai sensi L. 662/96 per VARIANTI alla C.E. Varianti n. 95/8 in data 26/10/1995 che "NON comportano cambi di destinazione d'uso ed aumenti delle superfici"**
Pratica Edilizia n. **97/61** in data **19/03/1997**
Copia documentazione in Allegato K8
9. Numero pratica n. **1669**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di D.I.A. per "modifiche interne a locale destinato a Pub-Ristorante con formazione tramezze interne per ampliamento cucina..."**

Pratica Edilizia n. **1669** in data **05/02/2008**
Copia documentazione in Allegato K9

- 10.** Numero pratica n. **6/2021 (PRATICA EDILIZIA ANNULLATA)**
Intestazione: **società OMISSIS (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata OMISSIS)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di S.C.I.A. per CAMBIO DESTINAZIONE D'USO da PUB PIZZERIA a SALA DA BALLO (Sub. 715)**
Pratica Edilizia n. **1264** in data **27/01/2021**
Nel plico è presente:
- **ISTANZA DI ANNULLAMENTO PRATICA del 22/01/2021**
Copia documentazione in Allegato K10
- 11.** Numero pratica n. **9/2021**
Intestazione: **Sig. OMISSIS, amministratore della società OMISSIS (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata OMISSIS)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' per locale SALA DA BALLO (Sub. 715)**
Pratica Edilizia n. **2699** in data **21/01/2021**
Copia documentazione in Allegato K11
- 12.** Numero pratica n. **72/2021**
Intestazione: **Sig. OMISSIS, amministratore della società OMISSIS (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata OMISSIS)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di PARERE PREVENTIVO e successiva S.C.I.A. per contestuale CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO e per L'AGIBILITA' di locale SALA DA BALLO (capienza max 200 persone) (Sub. 715)**
Pratica Edilizia n. **6612** in data **05/05/2021**
Nel plico è presente:
- **ORDINANZA SUEAP di CESSAZIONE IMMEDIATA ATTIVITA' DI "INTRATTENIMENTI DANZANTI" del 29/10/2021 al prot. 15715 8.4.2**
Copia documentazione in Allegato K12
- 13.** Numero pratica n. **190/2022**
Intestazione: **Sig. OMISSIS amministratore della società OMISSIS, (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata OMISSIS)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di C.I.L.A. per MANUTENZIONE ORDINARIA - Rifacimento arredi e pavimentazione in locale SALA DA BALLO (Sub. 715)**
Pratica Edilizia n. **190** in data **14/09/2022**
Nel plico è presente:
- **COMUNICAZIONE FINE LAVORI del 05/10/2022**
Copia documentazione in Allegato K13
- 14.** Numero pratica n. **205/2022**
Intestazione: **Sig. OMISSIS amministratore della società OMISSIS, (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata OMISSIS)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di C.I.L.A. per MANUTENZIONE ORDINARIA - Modifica locale Guardaroba e Palco con relativa accessibilità in locale SALA DA BALLO (Sub. 715)**
Pratica Edilizia prot. n. **14428** in data **30/09/2022**
Nel plico sono presenti:

- **Comunicazione del 03/11/2022 dell'amministratore della società *OMISSIS* riguardo incendio occorso in locale SALA DA BALLO (Sub. 715) oggetto di esecuzione**
- **Comunicazione del *OMISSIS* del 11/11/2022 riguardo l'esecuzione di lavori di ripristino NON autorizzati nel locale SALA DA BALLO (Sub. 715) oggetto di esecuzione**

Copia documentazione in Allegato K14

15. Numero pratica n. 282/2022

Intestazione: **Sig. *OMISSIS* amministratore della società S-IN S.R.L. C.F. 02090210184, (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata *OMISSIS*)**

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta di C.I.L.A. per RISTRUTTURAZIONE a seguito di incendio (doloso) in locale SALA DA BALLO (Sub. 715)**

Pratica Edilizia n. 282 in data 21/12/2022

Copia documentazione in Allegato K15

16. Numero pratica n. 352/2022

Intestazione: **Sig. *OMISSIS* amministratore della società *OMISSIS*, (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata *OMISSIS*)**

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta di SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' post RISTRUTTURAZIONE a seguito di incendio (doloso) in locale SALA DA BALLO (Sub. 715)**

Pratica Edilizia n. 352/2022 in data 05/10/2022

Nel plico è presente:

- **CONTRATTO DI CONCESSIONE DI GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO a rogito del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 15/09/2022 ai n.ri rep. 170050/78652 tra la società esecutata *OMISSIS* e la società *OMISSIS* (copia atto in Allegato L4).**

Copia documentazione in Allegato K16

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale contenuta nei plichi delle autorizzazioni, depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di CURNO (BG), lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che gli immobili oggetto di esecuzione di cui al LOTTO 1 SONO CONFORMI** con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati e precedentemente elencati al paragrafo 3.

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Nota sulla conformità edilizia – Corpo 1

In base ai controlli effettuati sulla documentazione progettuale estratta, confrontata con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali in sito, **è possibile esprimere il giudizio di conformità edilizia del NEGOZIO (Sala da Ballo)** sita al Piano Terra del fabbricato al Mappale 3913, in dettaglio, con quanto progettato ed autorizzato con la **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA n. 282-2022** (Allegato K15), ovvero cronologicamente, con l'ultima procedura edilizia depositata in data 20/12/2022 dal conduttore la società **OMISSIS**.

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Nota sulla conformità edilizia – Corpo 2

In base ai controlli effettuati sulla documentazione progettuale estratta, confrontata con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali in sito, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia delle PARTI AD SUO COMUNE** del fabbricato.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - VAR 2016
Ambito:	PdR – Elaborato R1.1 Territori Urbanizzati: Tessuto della produzione artigianale e manifattura; Modalità Insediative: Fabbricati terziari o direzionali pluri-piano; Sistema delle Dotazioni Territoriali: Dotazioni infrastrutturali: Parcheggi; Armatura del Sistema Verde: Sistema del verde urbano -Sistema lineare di campo.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - CAPO III /1.1 Art. 18, CAPO III/4 art. 32, Allegato n. 1 art. 1
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste	Quelle relative all' ATTO UNILATERALE D'OB-

pattuizioni particolari?	BLIGO e al VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO - atti notarili in Allegati L1 e L2
--------------------------	---

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - VAR 2016
Ambito:	PdR – Elaborato R1.1 SCHEMA AMBITI DI REGOLAZIONE: Ambiti di tessuto con significativa presenza terziario-commerciale - Ambiti Uc2 - SS470 Dir
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative all' ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO e al VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO - atti notarili in Allegati L1 e L2

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - VAR 2016
Ambito:	PdR – Elaborato R1.1 R.E.C.: CARTA DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE: Nodi della Rete: Valle del Brembo; Elementi di criticità per la rete ecologica: Ambito Produttivo.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - CAPO III /2.2 Art. 28
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative all' ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO e al VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO - atti notarili in Allegati L1 e L2

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica degli immobili identificati al **LOTTO 1**.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria la società **OMISSIS**

- Stato civile: **I** (Vedasi Visura Camerale in Allegato M)

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

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Negozio [C/1]

Dati Catastali:

Comune di **CURNO (BG)**, indirizzo **Via DALMINE n. 10/A**, al Foglio **4**, Mappale **3913**, Sub. **715 (ex 21)**, Cat. **C/1**, Piano **T**, Consistenza **Mq. 270,00**, Classe **1**, Sup. Cat. **Mq. 276,00**, Rendita catastale **Euro 9.272,98**;

Confini dell'immobile al Corpo 1 in senso orario:

a Nord ed Est confina con BCNC al Sub. 702 mappale 19, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 22, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 714 e con BCNC al Sub. 701;

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia del Negozio (Sala da Ballo) censito al Sub. 715, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 1**, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, **si dichiara la consistenza del cespite conforme alla planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore** nella data del 27/02/2024 (Allegato E). Ciò ad esclusione delle discrepanze riguardanti:

1. la conformazione planimetrica della pedana Est che, come rilevato e rappresentato nella Tavola Unica di rilievo peritale (Allegato C), ha disegno differente e una sola scala di accesso rispetto a quella in atti. Trattandosi di struttura asportabile la difformità della pedana viene ritenuta di gravità marginale;
2. la dimensione del locale Guardaroba/Cassa é minore rispetto a quella in atti.

Si precisa che entrambe le modifiche rilevate sono risultate autorizzate dall'ultimo procedimento edilizio autorizzato, ovvero la COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA n. 282-2022 (Allegato K15).

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 e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura con la precisazione che nell'Elaborato Planimetrico in atti dell'Agenzia delle Entrate il Subalterno relativo al Negozio (Sala da Ballo) oggetto di esecuzione è indicato con il numero 21 in luogo dell'aggiornato numero 715.

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria la società **OMISSIS**

- Stato civile: / (Vedasi Visura Camerale in Allegato M)

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

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Beni ad uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **CURNO (BG)**, indirizzo **Via DALMINE n. 10/A**, al Foglio **4**, Mappale **3913**, Subb. **701 e 702**, Cat. **BCNC**, Piani **S1-T-1-2**;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Interrato: gli immobili al Sub. 701 e 702 occupano tutto il piano e confinano vicendevolmente. Gli stessi confinano a Est con i Subb. 12,13,14,15,16 e 17, A Sud con i Subb. 2 e 8;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Terra: il Sub. 702 corona interamente il fabbricato ed è confinante con i Subb. 701, 21, 22 e 714. Il Sub. 701, all'esterno, occupa varie superfici confinanti con quelle censite al Sub. 702. All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce le due colonne scale/ascensori che confinano con i Sub. 702, 21, 22 e 714;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Primo: All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce le due colonne scale/ascensori e il disimpegno comune che confina, ad Est, con i Sub. 712 e 5, ad Ovest con i Subb. 6, 7, 8, 9 e 10;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Primo: All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce due colonne scale/ascensori e due disimpegni che confinano, a Nord, con i Sub. 710 e 711, a Sud con i Subb. 707 e 708;

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dei Beni ad Uso Comune - BCNC censiti ai Subb. 701 e 702, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti al **LOTTO 1**, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, **si dichiara la consistenza dei cespiti conforme alla rappresentazione indicata nell'Elaborato Planimetrico estratto presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 27/02/2024 (Allegato F2) con la precisazione che, come indicato nell'ESITO DEI CONTROLLI PRELIMINARI, nel suddetto Elaborato Planimetrico in atti compare un area CHE NON HA IDENTIFICATIVO CATASTALE e che corrisponde alla superficie oggetto delle C.E. per Varianti alla C.E. n. 61/90 (Allegati K2, K3, K4 e K1) richieste dal precedente proprietario degli immobili OMISSIS al fine di ottemperare -- con specifico atto notarile di vincolo del 1996, al n.rep. 73458 del Notaio OMISSIS di Bergamo (Allegato L2) -- all'impegno connotato alla procedura edilizia presentata ovvero di asservimento di aree destinate a standard urbanistici.**

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

I dati catastali degli immobili sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

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 dall' **Avv. 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, la Dott.ssa OMISSIS. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie catastali, delle visure catastali e dell'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal G.E., ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-3, E, F1-2).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite in data 13/03/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato G), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni 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 proprietari ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catastale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietaria esecutata, la società *OMISSIS*, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, **risulta posseditrice della quota del 100% di piena proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Negozio al Sub. 715, Autorimessa al Sub. 12 e BCNC ai Subb. 701 e 702) ubicati nel Comune di CURNO (BG), via DALMINE n. 10/A. Lo stesso società esecutata ha acquistato l'immobile dal precedente proprietario la società *OMISSIS* con atto di provenienza rogato dal Notaio *OMISSIS* del 11/04/2014 ai n.ri rep. 144151/58195 (Allegato L3), così come rilevabile anche nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio *OMISSIS* e depositata agli atti di causa;

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Alla sopraccitata società *OMISSIS* (poi successivamente trasformata in *OMISSIS* con atto non trascritto) con sede a *OMISSIS*, la piena proprietà per 1/1 degli immobili era pervenuta per atto di Compravendita del 11/12/1997 rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n. rep. 77852, trascritto a Bergamo il 16/12/1997 ai n.ri rep. 41921/32815 dalla precedente proprietaria, la società *OMISSIS*, così come rilevabile anche nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio *OMISSIS* e depositata agli atti di causa;

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale proprietaria esecutata, la società *OMISSIS*, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, all'atto di notifica dell' ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/02/2024 - Registro Particolare 3710 Registro Generale 5369 dell' UFFICIALE GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI BERGAMO, Repertorio 10447 del 27/12/2023, Immobili siti in CURNO (BG), emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, e per essa la mandataria società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato G), risultava intestataria della piena proprietà per quota 100% dei beni immobiliari siti nel Comune di CURNO (BG) – 24035 – Via DALMINE n. 10/A ovvero il Negozio al Sub. 715, l'Autorimessa al Sub. 12 e BCNC ai Subb. 701 e 702, soggetti alla procedura esecutiva immobiliare, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto **6.1** (N.B.: l'atto è completato dalla certificazione energetica APE - Classe G).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale proprietaria esecutata, la società *OMISSIS*, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, si elencano le seguenti formalità:

(Ispezioni e Trascrizioni in Allegato G)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/04/2014 - Registro Particolare 11014 Registro Generale 15076 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144151/58195 del 11/04/2014 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CURNO (BG) -SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2014 - Registro Particolare 2338 Registro Generale 15078 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* - Repertorio 144152/58196 del 11/04/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in CURNO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2018 - Registro Particolare 25762 Registro Generale 36979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 3219/2816 del 19/07/2018 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA - Immobili siti in CURNO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 11422 del 17/12/2019 (RISOLUZIONE)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2019 - Registro Particolare 22390 Registro Generale 33721 - Pubblico ufficiale PROVINCIA DI BERGAMO Repertorio 647 del 19/06/2019 - ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - Immobili siti in CURNO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/12/2019 - Registro Particolare 10329 Registro Generale 61648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2939/2019 del 19/07/2019 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in CURNO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2022 - Registro Particolare 36204 Registro Generale 55078 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 170050/78652 del 15/09/2022 - ATTO TRA VIVI - CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE - Immobili siti in CURNO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2024 - Registro Particolare 3710 Registro Generale 5369 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 10447 del 27/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CURNO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

Altre Formalità pregiudizievoli

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

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

Gestione condominiale: *OMISSIS*

(Documentazione riparti in consuntivo e preventivo in Allegato N)

NOTA: Le spese condominiali relative agli immobili oggetto di esecuzione e qui indicate al LOTTO 1, nella documentazione relativa all'amministrazione condominiale estratta (Allegato N) risultano intestate contemporaneamente alle due società citate ovvero quella eseguita *OMISSIS* e quella con cui la stessa ha stipulato il contratto di Concessione di Godimento con Diritto di Acquisto (Allegato X e Y) ovvero la società *OMISSIS*.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Esercizio Ordinario 2023/2024 in capo a *OMISSIS* € 2.126,97
Esercizio Ordinario 2023/2024 in capo a *OMISSIS* € 14.656,59

Spese condominiali scadute ed insolute:

Esercizio Ordinario 2023 in capo a *OMISSIS* € 0
Residuo insoluto da Es. Ordinario 2023 al 10/01/2024 in capo a *OMISSIS* € 6.283,04

Millesimi di proprietà immobili al LOTTO 1: 95,518

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: gli atti di ASSERVIMENTO URBANISTICO e UNILATERALE D'OBBLIGO già in precedenza indicati e uniti alla presente relazione peritale in Allegati L1 e L2.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato O) 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 del bene immobili proposti al **LOTTO 1**.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ' (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili secondo lotti separati per la vendita all'asta** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **2 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Possesso: Immobili OCCUPATI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, tutti i locali degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero il Negozio al Sub. 715 e gli spazi ad suo comune, **sono risultati in uso alla società esecutata proprietaria.**

Si dichiara che, come rilevato durante il sopralluogo peritale in sito, nel **Negozio** sono presenti **beni mobili ed attrezzature** riconducibili alla destinazione d'uso di Sala da Ballo come da contratto di locazione collegato all'**ATTO NOTARILE DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO PER SUCCESSIVA ALIENAZIONE** (Allegato L4) stipulato tra la società esecutata **OMISSIS** e la conduttrice la società **OMISSIS**, rogato dal Notaio **OMISSIS** in data 15/09/2022 ai n.ri rep. 170050/78652.

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Possesso: Immobile LIBERI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale gli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero gli spazi ad suo comune BCNC, **sono risultati nella disponibilità d'uso alla società esecutata secondo le convenzioni condominiali stipulate nel relativo regolamento allegato al contratto di acquisto dei cespiti.**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

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.] raggugliato, 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 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di CURNO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali vengono considerati afferenti alle categorie:

- **NEGOZI [C/1] = 1.516,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSE [C/1] = 930,00 Euro/mq.**
- **Parti ad Uso Comune [BCNC] = Si vedano le tabelle di computo in Allegato O**

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 raggugliate (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.

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) - Subalterno 715 - Piano Terra

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
NEGOZIO (Sala da Ballo) Sub. 715	275,5092	1.516,67	1	417.856,54

Identificativo Corpo 2
BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Sup. TOTALE commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente millesimale</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
SPAZI AD USO COMUNE Sub. 701 e 702 Quota millesimi 95,518	920,7512	1.516,67	0,095518	133.388,57

Valore Corpo 1 da libero	€	417.856,54
Valore Corpo 2 da libero	€	133.388,57
<hr/>		
TOTALE VALORE Corpi 1+ 2.....	€	551.245,11
Valore complessivo intero.....	€	551.245,11
Valore complessivo diritto e quota.....	€	551.245,11
TOTALE VALORE LOTTO 1 (al lordo decurtazioni)	€	551.245,11

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 10%	- €	55.124,51
Per SPESE CONDOMINALI INSOLUTE	- €	6.283,04
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	- €	61.407,55

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1 al netto DECURTAZIONI:

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

NEGOZIO al Piano Terra + Spazi ad Uso Comune (quota millesimi 95,518)

..... € **489.837,56**
(dicasi Euro Quattrocentoottantanovemilaottocentotrentasette/56)

NOTA: come indicato nell'ESITO DEI CONTROLLI PRELIMINARI, gli immobili in esecuzione sono oggetto di specifico **CONTRATTO DI CONCESSIONE DI GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO** a rogito del Notaio *OMISSIS* del 15/09/2022 ai n.ri rep. 170050/78652 (Allegato L4) con cui la società esecutata *OMISSIS* ha manifestato la volontà di vendere i suddetti immobili alla società conduttrice *OMISSIS*, con la immediata **CONCESSIONE DI GODIMENTO** degli stessi, a fronte del pagamento di ratei da corrispondere entro l'anno 2025.

Si precisa che, alla data di redazione della presente perizia, i computi eseguiti per la valorizzazione economica dei cespiti oggetto di procedura sopra proposti PRESCINDONO dalle somme eventualmente versate dalla società conduttrice alla venditrice esecutata in base al contratto sopra menzionato.

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 1

A agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 1 è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di variante all'immobile sono stati eseguiti nell'anno 2022.

Beni in **CURNO (BG)**
Via **DALMINE** n. 10/A
2 LOTTI

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag.	32
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag.	33
3. PRATICHE EDILIZIE	pag.	38
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag.	42
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	pag.	42
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag.	43
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag.	45
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag.	46
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.	48
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag.	48
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag.	49
11. STATO DI POSSESSO	pag.	49
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2	pag.	49
13. CONCLUSIONI.....	pag.	53
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE	pag.	54
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE.....	pag.	54

**Beni immobili siti a CURNO (BG) - 24035
Via DALMINE n. 10/A**

LOTTO 2

**AUTORIMESSA [C/6] al Piano Interrato - Subalterno 12
+ Immobili ad uso comune [BCNC] - Subalterni 701 e 702**

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 mentre è allegato l'estratto mappa degli 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 storiche al C.T. (Allegato D1), visure storiche al C.F. (Allegati D2); Visure per soggetto (Allegati D3), planimetrie catastali (Allegati E), estratto mappa (Allegato F1), elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Allegato F2), visure ipotecarie (Allegato G) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO 2** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M), la Visura Camerale della società esecutata.

ESITO CONTROLLI PRELIMINARI

Come richiesto dal G.E. nel mandato ricevuto, lo scrivente Esperto Stimatore espone nel seguito l'esito dei controlli preliminari effettuati sia sulla documentazione depositata agli atti del fascicolo telematico della procedura sia su quella estratta previa accessi eseguito presso:

- Agenzia delle Entrate → documentazione ipo-catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione;
- Ufficio Tecnico del Comune di CURNO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Notai → documentazione relativa agli atti derivativi di acquisto degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Gli immobili oggetto di esecuzione sono completati da Spazi ad Uso Comune, censiti in categoria BCNC ai Subalterni 701 e 702, che costituiscono parti fisiche del fabbricato a destinazione terziaria site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Per tali superfici il presente elaborato peritale ha proceduto alla loro valorizzazione e attribuzione in ragione dei computi planimetrici eseguiti e della ripartizione millesimale in essere nel condominio (Allegato N). Gli stessi Beni ad Uso Comune sono attribuiti in "*...Quota Proporzionale di Proprietà Indivisa...*" alla società esecutata così come riportato negli atti derivativi allegati al presente elaborato peritale (Allegati L3 e L4) e, sempre come ivi riportato, "*...ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*".

Il valore complessivo delle stesse è stato computato in base alla quota millesimale di proprietà rispetto a quelle presenti nel fabbricato SOLO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DA ASSEGNARE agli immobili predisposti nei LOTTI DI VENDITA D'ASTA. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà, censite in categoria BCNC, sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA;

2. Gli immobili oggetto di esecuzione sono oggetto di specifico CONTRATTO DI CONCESSIONE DI GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO a rogito del Notaio *OMISSIS* del 15/09/2022 ai n.ri rep. 170050/78652 (Allegato L4) con cui la società esecutata *OMISSIS* ha manifestato la volontà di vendere i suddetti immobili alla società conduttrice *OMISSIS*, con la immediata CONCESSIONE DI GODIMENTO degli stessi, a fronte del pagamento di ratei da corrispondere entro l'anno 2025.

NOTA: l'atto è completato, oltre che dalla certificazione energetica APE, anche dalle planimetrie catastali e dalla planimetria di progetto con riportata l'indicazione grafica delle due AREE ESTERNE al Negozio (Sala da Ballo) oggetto di specifica pattuizione: quella di PERTINENZA D'USO ESCLUSIVO come DEHOR e quella di LIBERO PASSAGGIO CONDOMINALE, entrambe giacenti su superfici censite come BCNC al Sub. 702 (vedasi Elaborato Planimetrico).

Si precisa che, alla data di redazione della presente perizia, i computi eseguiti per la valorizzazione economica dei cespiti oggetto di procedura PRESCINDONO dalle eventuali somme versate (piano rateizzazione in art. 6 del contratto) dalla società conduttrice *OMISSIS* alla venditrice esecutata *OMISSIS* in base al contratto sopra menzionato.

Nel medesimo atto notarile sopraccitato così come in quello di provenienza rogato sempre dal Notaio *OMISSIS* del 11/04/2014 ai n.ri rep. 144151/58195 (Allegato L3) sono menzionati i vincoli urbanistici a favore del Comune di Curno (BG) e ricadenti sul fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione ovvero l'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO e il VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO.

Sono inoltre:

- riportate le specifiche riguardanti la proprietà delle PARTI AD USO COMUNE (BCNC ai Subb. 701 e 702) presenti nell'intero fabbricato;
- allegata la planimetria esplicativa della sopraccitata pattuizione relativa alle due aree poste a Nord del locale, giacenti entrambe sul Sub. 702, ovvero quella AD USO ESCLUSIVO PER DEHOR ESTERNO e quella invece destinata LIBERO PASSAGGIO CONDOMINIALE.

3. Nell'atto prodotto per il VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO ovvero per AREE A STANDARDS URBANISTICI (Allegato L2) del 1996 al n.rep. 73458 del Notaio *OMISSIS*, al n. protocollo 3930 del 07/03/2003 dell' U.T. del Comune di Curno (BG), si descrivono i termini dell'accordo di vincolo con cui vengono destinate a parcheggi le aree, censite entrambe al Sub. 702, (Aree Azzurre in planimetria allegata all'atto) poste sia al piano terra a coronamento del fabbricato sia alla quasi totalità del piano interrato. Contestualmente però, nel medesimo documento, si "*...da atto dell'esistenza del passo privato di uso pubblico carrale e pedonale sul corsello carrale condominiale che collega la strada Dalmine-Villa D'Almè alle aree a standard...*" (Area Verde in planimetria allegata all'atto). SI PRECISA che sull'Elaborato Planimetrico agli atti dell'Agenzia delle Entrate, estratto ed allegato all'elaborato peritale (Allegato F2), tale area a Sud del fabbricato viene SOLO parzialmente identificata: la porzione oggetto di servitù di passaggio carrale è infatti censita al Sub. 701 mentre la porzione immediatamente limitrofa a Sud di questa, ovvero l'area destinata a parcheggi, NON HA IDENTIFICATIVO CATASTALE. Tale superficie è stata oggetto di C.E. n. 8 (Allegato K2), n. 8a 96/41 bis (Allegato K3), e 96/4 bis (Allegato K4) per Varianti alla C.E. n. 61/1990 (Allegato K1) richiesta dal precedente proprietario degli immobili *OMISSIS* al fine di ottemperare (con l'atto di vincolo suddetto) all'impegno, connaturato alla procedura edilizia presentata, di asservimento di aree destinate a standard urbanistici. Malgrado l'incompletezza della documentazione catastale e considerando che, ragionevolmente, tale area priva di identificativo sia comunque considerabile afferente alla categoria catastale BCNC, la stessa è stata computata ai fini della valutazione economica dei cespiti ad uso comune.

4.

Elenco e descrizione dei **2 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

NEGOZIO (adibito a Sala da Ballo) al Sub. 715, Categoria C/1, Piano Terra
BCNC ai Sub. 701 e 702, Piani S1, T, 1° e 2°

LOTTO 2

AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C/6, Piano Interrato
BCNC ai Sub. 701 e 702, Piani S1, T, 1° e 2°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO 2** composto dai seguenti beni.

Identificativo generale

Proprietà composta da:

- **AUTORIMESSA - Subalterno 12**, sita al Piano Interrato in fabbricato sito sul **Mappale 3913** - comprensivo di **SPAZI AD USO COMUNE - Subb. 701 e 702**

Complesso edilizio a destinazione terziaria sito a **CURNO**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via DALMINE n. 10/A**.

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria la società **OMISSIS**

- Stato civile: **I** (Vedasi Visura Camerale in Allegato M)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota del 100%**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS**
- *indirizzo:* Comune di **CURNO (BG)**, indirizzo **Via DALMINE n. 10/A**, al Foglio **4**, Mappale **3913**, Sub. **12**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **2**, Consistenza **Mq. 34,00**, Sup. Cat. **Mq. 41,00**, Rendita catastale **Euro 105,36**;

Confini dell'immobile al Corpo 1 in senso orario:

a Nord ed Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 13, ad Ovest confina con il Corsello Carrale BCNC al Sub. 702;

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 e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso Comune BCNC - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo - Subb. 701 e 702

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria la società **OMISSIS**

- Stato civile: **I** (Vedasi Visura Camerale in Allegato M)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota del 100%**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Beni ad uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS indirizzo:* Comune di **CURNO (BG)**, indirizzo **Via DALMINE n. 10/A**, al Foglio **4**, Mappale **3913**, Subb. **701 e 702**, Cat. **BCNC**, Piani **S1-T-1-2**;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Interrato: gli immobili al Sub. 701 e 702 occupano tutto il piano e confinano vicendevolmente. Gli stessi confinano a Est con i Subb. 12,13,14,15,16 e 17, A Sud con i Subb. 2 e 8;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Terra: il Sub. 702 corona interamente il fabbricato ed è confinante con i Subb. 701, 21, 22 e 714. Il Sub. 701, all'esterno, occupa varie superfici confinanti con quelle censite al Sub. 702. All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce le due colonne scale/ascensori che confinano con i Sub. 702, 21, 22 e 714;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Primo: All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce le due colonne scale/ascensori e il disimpegno comune che confina, ad Est, con i Sub. 712 e 5, ad Ovest con i Subb. 6, 7, 8, 9 e 10;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Primo: All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce due colonne scale/ascensori e due disimpieghi che confinano, a Nord, con i Sub. 710 e 711, a Sud con i Subb. 707 e 708;

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

I dati catastali degli immobili sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.

Documentazione fotografica **LOTTO 2** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il fabbricato a destinazione terziaria realizzato sul Mappale 3913 di cui fanno parte il **NEGOZIO** adibito a Sala da Ballo al Sub. 715, l'**AUTORIMESSA** al Sub. 12, oltre che gli spazi ad uso comune censiti ai Subalterni 701 e 702 e qui proposti ai **LOTTI 1 e 2** per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana decentrata rispetto al nucleo abitato del comune di **CURNO**, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale comunale a Sud-Ovest rispetto al nucleo abitato della città, in posizione limitrofa al sedime della **Strada Statale 470**.

La zona è a destinazione commerciale e terziaria.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono tendenzialmente recenti. Quella del fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di procedura è di datazione originaria al 1990.

La zona territoriale è considerabile di discreta qualità edilizia diffusa.

L'area è fortemente trafficata a causa dei volumi veicolari circolanti sulla **Strada Statale** cui il fabbricato affaccia sul lato Est.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura è una costruzione moderna e si sviluppa come organismo a blocco con fronti elaborati e frastagliati, occupante per intero il mappale. Il blocco edilizio ha accesso unico dalla derivazione della **Strada Statale 470** che si sviluppa sull'asse Nord-Sud.

I livelli del volume edificato sono tre fuori terra a cui si somma quello dell'interrato adibito

quasi esclusivamente a parcheggi comuni ed autorimesse private.

La copertura e del tipo piano a lastrico solare.

L'unità immobiliare NEGOZIO (sala da Ballo) oggetto di procedura occupa la porzione Nord-Est del piano terra del fabbricato ed ha come pertinenza (come definizione da atto notarile derivativo) l'uso esclusivo (in fasce orarie definite) dell'area comune a Nord. L'immobile è accessibile dalla porta di ingresso principale sul fronte Est e dalle due uscite di sicurezza ubicate sul fronte Nord, tutte direttamente dal Cortile comune.

L'AUTORIMESSA è posizionata a Nord-Est al piano interrato e vi si accede a mezzo del corsello carrabile comune.

La costruzione è dotata di ascensori a norma.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato H)

Caratteristiche zona: Extra-Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione mista commerciale/terziaria a traffico sostenuto con dotazione di parcheggi in numero adeguato.

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: Bergamo, Mozzo, Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Buono

Condizioni generali del fabbricato: Buone

2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: Struttura CLS armato condizioni: Buone
Manto di copertura	tipologia: strutturale armata materiale: CLS coibentazione: presente condizioni: Buone
Solai	tipologia: C.A. condizioni: Buone
Strutture verticali	materiale: C.A. condizioni: Buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente senza scuri materiale: legno/metallo con vetro-camere condizioni: Buone
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: Buone
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica condizioni: Buone
Portone di ingresso	tipologia: ante a battente, NON blindato materiale: metallo condizioni: Buone
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati/prismi in CLS finitura: ad intonaco civile verniciato condizioni: Buone

Impianti:

Citofonico	Presente /
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: a norma
Gas	tipologia: tubazione esterna alimentazione: gas Metano condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: si suppone tubi in ferro zincato o PVC condizioni: Buone
Termico	tipologia: autonomo con caldaia alimentazione: gas Metano diffusori: impianto canalizzato condizioni: Buone
Climatizzazione	tipologia: Presente, integrato nel precedente /alimentazione: / diffusori: / condizioni: /

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	2022 (aggiornamento)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	/
Epoca di realizzazione/adequamento	2022 (aggiornamento)
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI - 2022 (aggiornamento)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI - 2022 (aggiornamento)
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****AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato****Identificativo Corpo 2****BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo**

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

(per consistenza BCNC vedasi Elaborato Planimetrico in Allegato F2)

Descrizione dell' AUTORIMESSA - Subalterno 12

L'immobile si posiziona al Piano Interrato del fabbricato. La proprietà è completata dalla quota di spazi comuni del Cortile comune.

L'autorimessa, di superficie doppia, ha affaccio unico ad Ovest sul Corsello Carrale comune che costituisce anche il percorso di accesso.

Il cespite al Sub. 12 si sviluppa planimetricamente su una superficie complessiva commer-

ziale di Mq. 40,58 ed ha altezza interna rilevata pari a Mt. 2,80.
Il Negozio (Sala da Ballo) è accessibile e visitabile da persone diversamente abili in considerazione della dotazione di ascensori ad uso comune serventi il livello interrato del fabbricato.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: Discrete.

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: Discrete.

Descrizione dei Beni ad Uso Comune - Sub. 701 e 702

Gli SPAZI AD USO COMUNE in Categoria BCNC presenti nel fabbricato a destinazione commerciale realizzato sul Mappale 3913 sono pari a Mq. 920,7512 di superficie parametrata e ragguagliata (non rapportata alla quota millesimale). I BCNC sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 3 in Allegato M):

Piano Interrato - Interni ed Esterni

- Sub. 702 - CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Mq. 8,08
- Sub. 702 - SPAZI PEDONALI EST - Sup. Mq. 1,10
- Sub. 701 - SCIVOLO CARRALE EST - Sup. Mq. 0,86
- Sub. 701 - AREA INTERCLUSA - Sup. Mq. 0,14
- Sub. 701 - AREA SUD - Sup. Mq. 0,06
- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE NORD - Sup. Mq. 0,996
- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE SUD - Sup. Mq. 0,996

Piano Terra - Interni ed Esterni

- Sub. 702 - CORTILE COMUNE - Sup. Mq. 10,39
- Sub. 702 - PARCHEGGIO EST - Sup. Mq. 0,83
- Sub. 701 - SCIVOLO CARRALE SUD - Mq. 1,51
- Sub. 702 - SCIVOLO CARRALE OVEST - Mq. 0,35
- Sub. 701 - AREA VERDE SUD - Sup. Mq. 4,51
- Sub. 702 - SEDIME STRADALE EST - Sup. Mq. 2,26
- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE NORD - Sup. Mq. 0,61
- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE SUD - Sup. Mq. 0,61
- PARCHEGGIO AUTO SUD (senza identificativo catastale) - Sup. Mq. 9,09

Piano Primo - Interni

- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE/DISIMPEGNI - Sup. Mq. 4,36

Piano Secondo - Interni

- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE NORD - Sup. Mq. 1,78
- Sub. 701 - BLOCCO SCALE/ASCENSORE SUD - Sup. Mq. 1,78

Condizioni generali di conservazione degli spazi comuni: Buone.

Condizioni generali di manutenzione degli spazi comuni: Buone.

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di CURNO (BG) in data 22/02/2024 (Allegato J1), con correlata integrazione documentale inviata nella stessa data (Allegato J2). In data 26/02/2024 l'U.T. ha fornito in via digitale SOLO parzialmente le pratiche richieste. In data 29/02/2024, ritenendo NON esauriente l'esito di accesso atti prodotto, lo scrivente Esperto Stimatore ha inviato la prima richiesta di accesso atti con visione diretta in U.T. dei plichi delle procedure edilizie (Allegato J3). In data 21/03/2024 è stato eseguito il primo sopralluogo presso l'U.T. come richiesto ma anche in questa occasione NON sono state rese disponibili per la consultazione tutte le pratiche edilizie relative al fabbricato realizzato sul Mappale 3913. In data 04/04/2024, previa preventivo nuovo accordo con i tecnici U.T., è stato eseguito il quarto ed ultimo accesso agli atti ed estratte copie digitali della documentazione elencata nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure estratte **si è potuto accertare la data di costruzione del fabbricato a partire dall'anno 1990 con fine lavori e agibilità rilasciata nell'anno 1996.**

1. Numero Pratica al protocollo: n. 8670

Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta di CONCESSIONE EDILIZIA per COSTRUZIONE di NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE - S.P. 153 Dalmine/Villa D'Almè (BG)**

Pratica Edilizia n. **61-90** in data **22/02/1992**

Nel plico è presente:

– **DOMANDA di LICENZA D'USO prot. 14761 del 18/12/199(?)**

Copia documentazione in Allegato K1

2. Numero pratica al protocollo: n. 8

Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta di C.E. per VARIANTI alla C.E. n. 61/90**

Pratica Edilizia n. **95/8** in data **26/10/1995**

Nel plico sono presenti:

– **Relazione COLLAUDI STRUTTURE a firma dell'Ing. OMISSIS**

– **DOMANDA di LICENZA D'USO prot. 13279 del 24/11/1995**

Copia documentazione in Allegato K2.

3. Numero pratica al protocollo: n. 8/a

Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta di C.E. VARIANTI alla C.E. Varianti n. 95/8** in data **26/10/1995**

Pratica Edilizia n. **96/41 bis** in data **10/12/1996**

Nel plico è presente:

- **Attestazione sottoscrizione ATTO di VINCOLO a Standard Urbanistici di parte del Sub. 702, redatto dal Notaio OMISSIS in data 28/11/1996**

Copia documentazione in Allegato K3.

4. Numero pratica al protocollo: **n. 8/a**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di C.E. VARIANTI alla C.E. Varianti n. 95/8 in data 26/10/1995**
Pratica Edilizia n. **n. 96/4 bis** in data **10/12/1996**
Copia documentazione in Allegato K4.
5. Numero pratica **n. 13279**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **DOMANDA DI LICENZA D'USO per l'Edificio Commerciale di cui alle C.E. n. 61/90 del 22/02/1992 e N. 95/8 del 26/10/1995 - per PRIMO PIANO COSTRUZIONE**
Pratica Edilizia n. **13279** in data **24/11/1995**
Nel plico è presente:
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**
Copia documentazione in Allegato K5
6. Numero pratica **n. 14761**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **DOMANDA DI LICENZA D'USO per l'Edificio Commerciale di cui alle C.E. n. 61/90 del 22/02/1992 e N. 95/8 del 26/10/1995 - per SECONDO PIANO COSTRUZIONE**
Pratica Edilizia n. **14761** in data **18/12/1996**
Nel plico è presente:
- **ATTO di VINCOLO a Standard Urbanistici, Notaio OMISSIS rep. 73458 del 28/11/1996**
Copia documentazione in Allegato K6
7. Numero pratica **n. 4797**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **DOMANDA DI LICENZA D'USO per l'Edificio Commerciale di cui alle C.E. n. 61/90 del 22/02/1992 e N. 95/8 del 26/10/1995 - per PIANO TERRA COSTRUZIONE**
Pratica Edilizia n. **4797** in data **14/04/1997**
Nel plico sono presenti:
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' - Piano Terra - Locale 1**
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' - Piano Terra - Locale 2**
- **Copia ATTO di VINCOLO a Standard Urbanistici, Notaio OMISSIS rep. 73458 del 28/11/1996**
Copia documentazione in Allegato K7
8. Numero pratica **n. 97/3612**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di D.I.A. ai sensi L. 662/96 per VARIANTI alla C.E. Varianti n. 95/8 in data 26/10/1995 che "NON comportano cambi di destinazione d'uso ed aumenti delle superfici"**
Pratica Edilizia n. **97/61** in data **19/03/1997**
Copia documentazione in Allegato K8
9. Numero pratica **n. 1669**
Intestazione: **società OMISSIS (precedente proprietaria dell'immobile)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di D.I.A. per "modifiche interne a locale destinato a Pub-Ristorante**

con formazione tramezze interne per ampliamento cucina..."

Pratica Edilizia n. **1669** in data **05/02/2008**

Copia documentazione in Allegato K9

- 10. Numero pratica n. 6/2021 (PRATICA EDILIZIA ANNULLATA)**
Intestazione: **società OMISSIS (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata OMISSIS)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di S.C.I.A. per CAMBIO DESTINAZIONE D'USO da PUB PIZZERIA a SALA DA BALLO (Sub. 715)**
Pratica Edilizia n. **1264** in data **27/01/2021**
Nel plico è presente:
- **ISTANZA DI ANNULLAMENTO PRATICA del 22/01/2021**
Copia documentazione in Allegato K10
- 11. Numero pratica n. 9/2021**
Intestazione: **Sig. OMISSIS, amministratore della società OMISSIS (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata OMISSIS)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' per locale SALA DA BALLO (Sub. 715)**
Pratica Edilizia n. **2699** in data **21/01/2021**
Copia documentazione in Allegato K11
- 12. Numero pratica n. 72/2021**
Intestazione: **Sig. OMISSIS, amministratore della società OMISSIS (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata OMISSIS)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di PARERE PREVENTIVO e successiva S.C.I.A. per contestuale CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO e per L'AGIBILITA' di locale SALA DA BALLO (capienza max 200 persone) (Sub. 715)**
Pratica Edilizia n. **6612** in data **05/05/2021**
Nel plico è presente:
- **ORDINANZA SUEAP di CESSAZIONE IMMEDIATA ATTIVITA' DI "INTRATTENIMENTI DANZANTI" del 29/10/2021 al prot. 15715 8.4.2**
Copia documentazione in Allegato K12
- 13. Numero pratica n. 190/2022**
Intestazione: **Sig. OMISSIS amministratore della società OMISSIS, (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata OMISSIS)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di C.I.L.A. per MANUTENZIONE ORDINARIA - Rifacimento arredi e pavimentazione in locale SALA DA BALLO (Sub. 715)**
Pratica Edilizia n. **190** in data **14/09/2022**
Nel plico è presente:
- **COMUNICAZIONE FINE LAVORI del 05/10/2022**
Copia documentazione in Allegato K13
- 14. Numero pratica n. 205/2022**
Intestazione: **Sig. OMISSIS amministratore della società OMISSIS, (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata OMISSIS)**
Progettista incaricato: *OMISSIS*
Oggetto: **Richiesta di C.I.L.A. per MANUTENZIONE ORDINARIA - Modifica locale Guardaroba e Palco con relativa accessibilità in locale SALA DA BALLO (Sub. 715)**
Pratica Edilizia prot. n. **14428** in data **30/09/2022**

Nel plico sono presenti:

- **Comunicazione del 03/11/2022 dell'amministratore della società *OMISSIS* riguardo incendio occorso in locale SALA DA BALLO (Sub. 715) oggetto di esecuzione**
- **Comunicazione del *OMISSIS* del 11/11/2022 riguardo l'esecuzione di lavori di ripristino NON autorizzati nel locale SALA DA BALLO (Sub. 715) oggetto di esecuzione**

Copia documentazione in Allegato K14

15. Numero pratica n. 282/2022

Intestazione: **Sig. *OMISSIS* amministratore della società S-IN S.R.L. C.F. 02090210184, (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata *OMISSIS*)**

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta di C.I.L.A. per RISTRUTTURAZIONE a seguito di incendio (doloso) in locale SALA DA BALLO (Sub. 715)**

Pratica Edilizia n. 282 in data 21/12/2022

Copia documentazione in Allegato K15

16. Numero pratica n. 352/2022

Intestazione: **Sig. *OMISSIS* amministratore della società *OMISSIS*, (conduttore dell'immobile di proprietà della società esecutata *OMISSIS*)**

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta di SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' post RISTRUTTURAZIONE a seguito di incendio (doloso) in locale SALA DA BALLO (Sub. 715)**

Pratica Edilizia n. 352/2022 in data 05/10/2022

Nel plico è presente:

- **CONTRATTO DI CONCESSIONE DI GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO a rogito del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 15/09/2022 ai n.ri rep. 170050/78652 tra la società esecutata *OMISSIS* e la società *OMISSIS* (copia atto in Allegato L4).**

Copia documentazione in Allegato K16

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale contenuta nei plichi delle autorizzazioni, depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di CURNO (BG), lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che gli immobili oggetto di esecuzione di cui al LOTTO 2 SONO CONFORMI** con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati e precedentemente elencati al paragrafo 3.

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Nota sulla conformità edilizia – Corpo 1

In base ai controlli effettuati sulla documentazione progettuale estratta, confrontata con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali in sito, **è possibile esprimere il giudizio di conformità edilizia dell'AUTORIMESSA** sita al Piano Interrato del fabbricato al Mappale 3913.

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Nota sulla conformità edilizia – Corpo 2

In base ai controlli effettuati sulla documentazione progettuale estratta, confrontata con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali in sito, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia delle PARTI AD SUO COMUNE** del fabbricato.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - VAR 2016
Ambito:	PdR – Elaborato R1.1 Territori Urbanizzati: Tessuto della produzione artigianale e manifattura; Modalità Insediative: Fabbricati terziari o direzionali pluri-piano; Sistema delle Dotazioni Territoriali: Dotazioni infrastrutturali: Parcheggi; Armatura del Sistema Verde: Sistema del verde urbano -Sistema lineare di campo.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - CAPO III /1.1 Art. 18, CAPO III/4 art. 32, Allegato n. 1 art. 1
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative all' ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO e al VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO - atti notarili in Allegati L1 e L2

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - VAR 2016
Ambito:	PdR – Elaborato R1.1 SCHEMA AMBITI DI REGOLAZIONE: Ambiti di tessuto con significativa presenza terziario-commerciale - Ambiti Uc2 - SS470 Dir
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative all' ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO e al VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO - atti notarili in Allegati L1 e L2

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - VAR 2016
Ambito:	PdR – Elaborato R1.1 R.E.C.: CARTA DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE: Nodi della Rete: Valle del Brembo ; Elementi di criticità per la rete ecologica: Ambito Produttivo .
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - CAPO III /2.2 Art. 28
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative all' ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO e al VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO - atti notarili in Allegati L1 e L2

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica degli immobili identificati al **LOTTO 2**.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria la società **OMISSIS**

- Stato civile: / (Vedasi Visura Camerale in Allegato M)

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

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **CURNO (BG)**, indirizzo **Via DALMINE n. 10/A**, al Foglio **4**, Mappale **3913**, Sub. **12**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **2**, Consistenza **Mq. 34,00**, Sup. Cat. **Mq. 41,00**, Rendita catastale **Euro 105,36**;

Confini dell'immobile al Corpo 1 in senso orario:

a Nord ed Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 13, ad Ovest confina con il Corsello Carrale BCNC al Sub. 702;

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'Autorimessa censita al Sub. 12, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al **LOTTO 2**, stando agli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, **si dichiara la consistenza del cespite conforme alla planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore** nella data del 27/02/2024 (Allegato E).

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 e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria la società **OMISSIS**

- Stato civile: / (Vedasi Visura Camerale in Allegato M)

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

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Beni ad uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **CURNO (BG)**, indirizzo **Via DALMINE n. 10/A**, al Foglio **4**, Mappale **3913**, Subb. **701 e 702**, Cat. **BCNC**, Piani **S1-T-1-2**;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Interrato: gli immobili al Sub. 701 e 702 occupano tutto il piano e confinano vicendevolmente. Gli stessi confinano a Est con i Subb. 12,13,14,15,16 e 17, A Sud con i Subb. 2 e 8;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Terra: il Sub. 702 corona interamente il fabbricato ed è confinante con i Subb. 701, 21, 22 e 714. Il Sub. 701, all'esterno, occupa varie superfici confinanti con quelle censite al Sub. 702. All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce le due colonne scale/ascensori che confinano con i Sub. 702, 21, 22 e 714;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Primo: All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce le due colonne scale/ascensori e il disimpegno comune che confina, ad Est, con i Sub. 712 e 5, ad Ovest con i Subb. 6, 7, 8, 9 e 10;

Confini degli immobili al Corpo 2 al Piano Primo: All'interno del fabbricato, il Sub. 701 definisce due colonne scale/ascensori e due disimpegni che confinano, a Nord, con i Sub. 710 e 711, a Sud con i Subb. 707 e 708;

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dei Beni ad Uso Comune - BCNC censiti ai Subb. 701 e 702, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti al **LOTTO 2**, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, **si dichiara la consistenza dei cespiti conforme alla rappresentazione indicata nell'Elaborato Planimetrico estratto presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 27/02/2024 (Allegato F2) con la precisazione che, come indicato nell'ESITO DEI CONTROLLI PRELIMINARI, nel suddetto Elaborato Planimetrico in atti compare un area CHE NON HA IDENTIFICATIVO CATASTALE e che corrisponde alla superficie oggetto delle C.E. per Varianti alla C.E. n. 61/90 (Allegati K2, K3, K4 e K1) richieste dal precedente proprietario degli immobili OMISSIS al fine di ottemperare -- con specifico atto notarile di vincolo del 1996, al n.rep. 73458 del Notaio OMISSIS (Allegato L2) -- all'impegno connaturato alla procedura edilizia presentata ovvero di asservimento di aree destinate a standard urbanistici.**

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

I dati catastali degli immobili sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

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

Si dichiara che il creditore precedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' *Avv. 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, la Dott.ssa *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie catastali, delle visure catastali e dell'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal G.E., ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-3, E, F1-2).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite in data 13/03/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato G), 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 proprietari ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietaria esecutata, la società *OMISSIS*, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, **risulta posseditrice della quota del 100% di piena proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Negozio al Sub. 715, Autorimessa al Sub. 12 e BCNC ai Subb. 701 e 702) ubicati nel Comune di CURNO (BG), via DALMINE n. 10/A. Lo stessa società esecutata ha acquistato l'immobile dal precedente proprietario la società *OMISSIS* con atto di provenienza rogato dal Notaio *OMISSIS* del 11/04/2014 ai n.ri rep.

144151/58195 (Allegato L3), così come rilevabile anche nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio *OMISSIS* e depositata agli atti di causa;

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Alla sopraccitata società *OMISSIS* (poi successivamente trasformata in *OMISSIS* con atto non trascritto) con sede a *OMISSIS*, la piena proprietà per 1/1 degli immobili era pervenuta per atto di Compravendita del 11/12/1997 rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n. rep. 77852, trascritto a Bergamo il 16/12/1997 ai n.ri rep. 41921/32815 dalla precedente proprietaria, la società *OMISSIS*, così come rilevabile anche nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio *OMISSIS* e depositata agli atti di causa;

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale proprietaria esecutata, la società *OMISSIS*, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, all'atto di notifica dell' ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/02/2024 - Registro Particolare 3710 Registro Generale 5369 dell' UFFICIALE GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI BERGAMO, Repertorio 10447 del 27/12/2023, Immobili siti in CURNO (BG), emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, e per essa la mandataria società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato G), risultava intestataria della piena proprietà per quota 100% dei beni immobiliari siti nel Comune di CURNO (BG) – 24035 – Via DALMINE n. 10/A ovvero il Negozio al Sub. 715, l'Autorimessa al Sub. 12 e BCNC ai Subb. 701 e 702, soggetti alla procedura esecutiva immobiliare, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto **6.1** (N.B.: l' atto è completato dalla certificazione energetica APE - Classe G).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale proprietaria esecutata, la società *OMISSIS*, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, si elencano le seguenti formalità:
(Ispezioni e Trascrizioni in Allegato G)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/04/2014 - Registro Particolare 11014 Registro Generale 15076 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144151/58195 del 11/04/2014 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CURNO (BG) -SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2014 - Registro Particolare 2338 Registro Generale 15078 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* - Repertorio 144152/58196 del 11/04/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in CURNO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2018 - Registro Particolare 25762 Registro Generale 36979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 3219/2816 del 19/07/2018 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA - Immobili siti in CURNO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 11422 del 17/12/2019 (RISOLUZIONE)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2019 - Registro Particolare 22390 Registro Generale 33721 - Pubblico ufficiale PROVINCIA DI BERGAMO Repertorio 647 del 19/06/2019 - ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - Immobili siti in CURNO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/12/2019 - Registro Particolare 10329 Registro Generale 61648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2939/2019 del 19/07/2019 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in CURNO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2022 - Registro Particolare 36204 Registro Generale 55078 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 170050/78652 del 15/09/2022 - ATTO TRA VIVI - CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE - Immobili siti in CURNO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2024 - Registro Particolare 3710 Registro Generale 5369 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 10447 del 27/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CURNO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

Altre Formalità pregiudizievoli

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

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

Gestione condominiale: *OMISSIS*

(Documentazione riparti in consuntivo e preventivo in Allegato N)

NOTA: Le spese condominiali relative agli immobili oggetto di esecuzione e qui indicate al LOTTO 2, nella documentazione relativa all'amministrazione condominiale estratta (Allegato N) risultano intestate contemporaneamente alle due società citate ovvero quella eseguita *OMISSIS* e quella con cui la stessa ha stipulato il contratto di Concessione di Godimento con Diritto di Acquisto (Allegato X e Y) ovvero la società *OMISSIS*.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Esercizio Ordinario 2023/2024 in capo a *OMISSIS* € 177,12

Esercizio Ordinario 2023/2024 in capo a *OMISSIS* € 164,05

Spese condominiali scadute ed insolute:

Esercizio Ordinario 2023 in capo a *OMISSIS* € 20,65

Residuo insoluto da Es. Ordinario 2023 al 10/01/2024 in capo a *OMISSIS* € 164,05

Millesimi di proprietà immobili al LOTTO 2: 6,059

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: gli atti di ASSERVIMENTO URBANISTICO e UNILATERALE D'OBBLIGO già in precedenza indicati e uniti alla presente relazione peritale in Allegati L1 e L2.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato O) 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 del bene immobili predisposti al **LOTTO 2**.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ' (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1
AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Identificativo Corpo 2
BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili secondo lotti separati per la vendita all'asta** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **2 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo Corpo 1
AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Possesso: Immobile OCCUPATO (considerabile come libero al decreto di trasferimento)
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione, ovvero l'Autorimessa al Sub. 12 e gli spazi ad suo comune, **sono risultati in uso alla società esecutata. Nell'immobile sono presenti beni mobili di proprietà della stessa società.**

Si precisa che anche l'autorimessa è oggetto del contratto di locazione collegato all'**ATTO NOTARILE DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO PER SUCCESSIVA ALIENAZIONE** (Allegato L4) stipulato tra la società esecutata **OMISSIS** e la conduttrice la società **OMISSIS**, rogato dal Notaio **OMISSIS** in data 15/09/2022 ai n.ri rep. 170050/78652.

Identificativo Corpo 2
BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

Possesso: Immobile LIBERI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale gli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero gli spazi ad suo comune BCNC, **sono risultati nella disponibilità d'uso della società esecutata secondo le convenzioni condominiali stipulate nel relativo regolamento allegato al contratto di acquisto dei cespiti.**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Identificativo Corpo 1

AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

Identificativo Corpo 2

BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

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.] raggugliato, 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 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di CURNO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali vengono considerati afferenti alle categorie

- **NEGOZI [C/1] = 1.516,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSE [C/1] = 930,00 Euro/mq.**
- **Parti ad Uso Comune [BCNC] = Si vedano le tabelle di computo in Allegato O**

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 raggugliate (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.

Identificativo Corpo 1
AUTORIMESSA - Subalterno 12 - Piano Interrato

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
AUTORIMESSA Sub. 12	40,58	930,00	1	37.739,40

Identificativo Corpo 2
BCNC - Subb. 701 e 702 - Piani Interrato, Terra, Primo e Secondo

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Sup. TOTALE commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente millesimale</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
SPAZI AD USO COMUNE Sub. 701 e 702 Quota millesimi 6.059	920,7512	1.516,67	0,006059	8.461,25

Valore Corpo 1 da libero	€	37.739,40
Valore Corpo 2 da libero	€	8.461,25

TOTALE VALORE Corpi 1+ 2.....	€	46.200,65
Valore complessivo intero.....	€	46.200,65
Valore complessivo diritto e quota.....	€	46.200,65
TOTALE VALORE LOTTO 2 (al lordo decurtazioni)	€	46.200,65

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 10%	- €	4.620,07
Per SPESE CONDOMINALI INSOLUTE	- €	184,70

TOTALE DECURTAZIONI	- €	4.804,77

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2 al netto DECURTAZIONI:

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

AUTORIMESSA al Piano Interrato + Spazi ad Uso Comune (quota millesimi 6.059)
..... € **41.395,88**
(dicasi Euro Quarantunomilatrecentonovantacinque/88)

NOTA: come indicato nell'ESITO DEI CONTROLLI PRELIMINARI, gli immobili in esecuzione sono oggetto di specifico **CONTRATTO DI CONCESSIONE DI GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO** a rogito del Notaio *OMISSIS* del 15/09/2022 ai n.ri rep. 170050/78652 (Allegato L4) con cui la società esecutata *OMISSIS* ha manifestato la volontà di vendere i suddetti immobili alla società conduttrice *OMISSIS*, con la immediata **CONCESSIONE DI GODIMENTO** degli stessi, a fronte del pagamento di ratei da corrispondere entro l'anno 2025.

Si precisa che, alla data di redazione della presente perizia, i computi eseguiti per la valorizzazione economica dei cespiti oggetto di procedura sopra proposti PRESCINDONO dalle somme eventualmente versate dalla società conduttrice alla venditrice esecutata in base al contratto sopra menzionato.

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 2

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 2 NON è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione dell'immobile sono stati ultimati nell'anno 1996.

13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a CURNO (BG), in Via DALMINE n. 10/A, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, **si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica proposta**, prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come predisposti ai **LOTTI 1 e 2** 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 **54 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **5** (di 38) **allegati** e **2 relazioni descrittive sommarie** dei due Lotti proposti per la pubblicazione dei bandi di vendita all'asta.

Bergamo, Maggio 2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Marco Abbate



14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

1. Allegato B Rilievo fotografico beni immobili ai LOTTI 1 e 2 (Esterni ed Interni)
2. Allegato C Planimetrie rilievo peritale immobili ai LOTTI 1 e 2
3. Allegato H Inquadramento satellitare IMMOBILI sul Mappale 3913
4. Allegato I Estratti P.G.T. CURNO (BG)
5. Allegato O Tabelle determinazione valore commerciale immobili

15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizioni sommarie dei DUE LOTTI per la pubblicazione bandi 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 i DUE LOTTI di vendita d'asta.