

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 428/2023

PROMOSSA DA:
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dr.ssa Angela RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA (senza dati sensibili) 14 LOTTI

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



Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

14 LOTTI

LOTTO 1

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....pag.	9
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag.	12
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag.	17
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA.....pag.	20
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag.	24
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE.....pag.	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag.	29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag.	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....pag.	32
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag.	33
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'.....pag.	33
11. STATO DI POSSESSO.....pag.	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO.....pag.	35

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei **14 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. **5**, Categoria **F3**, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. **15**, Categoria **F3**, piano T
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. **16**, Categoria **F3**, piano T
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **17**, Cat. **A2**, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. **4**, Categoria **F3**, piano S1°
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **18**, Cat. **A2**, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. **8**, Categoria **C6**, piano S1
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che ha provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla 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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società esecutata. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS* della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;
 - Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;
 - Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).
6. Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE [F/3] - Sub. 5 - Piani Interrato e Terra
+
UNITA' IN COSTRUZIONE [F/3] - Sub. 15 - Piano Terra
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65 composta da n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).

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

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Unità Immobiliare In Costruzione [F/3]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di

fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio 6, Mappale 2745, Sub. 5, Cat. F/3, Piani S1, T;

Confini della porzione del Sub. 5 al P.T. elencati in senso orario: a Nord confina con il sedime della Via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 15, a Sud confina il Sub. 15, con i BCNC al Sub. 1 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con il Cortile Carrale e Pedonale dei BCNC al Sub 3;

Confini della porzione del Sub. 5 al P.InT. elencati in senso orario: a Nord ed Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con il terrapieno della costruzione e con i BCNC al Sub. 1, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 4.

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

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

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Unità Immobiliare In Costruzione [F/3]

Dati Catastali:

▪ *Intestazione:* OMISSIS, proprietà 1/1

▪ *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. 63 di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio 6, Mappale 2745, Sub. 15, Cat. F/3, Piano T;

Confini del Sub. 15 elencati in senso orario: a Nord confina con il sedime della Via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confina il BCNC percorso pedonale al Sub. 1, ad Ovest confina con il Sub. 5 e con il BCNC Vano Scale al Sub. 1.

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

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

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato,Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

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

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 1** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime della Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrale e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrale sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrale e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo

Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **falde** materiale: **Struttura Lignea coibentata** condizioni: **Ottime**

Manto di copertura

tipologia: **a falde** materiale: **Coppi** coibentazione: **presente** condizioni: **Ottime**

Solai

tipologia: **solai in muratura armata** condizioni: **Ottime**

Strutture verticali

materiale: **Muratura/C.A.** condizioni: **Ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente con scuri a persiana in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**

tipologia: **ante a battente senza scuri al P.T.** materiale: **scatolato di alluminio con vetro-camere** condizioni: **ottime**

Infissi interni

tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**

Pavimentazioni interne

materiale: **ceramica/parquet** condizioni: **ottime/buone**

Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati finitura: ad intonaco civile/grassello di calce condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	Presente solo audio
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 suppose tubi in PVC condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo con caldaia centralizzata alimentazione: gas Metano diffusori: rete canalizzazioni a pavimento condizioni: ottime
Climatizzazione	tipologia: presente /alimentazione: a pompa di calore diffusori: split a parete condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento
o climatizzazione **presente**

Esiste la dichiarazione di conformità
L. 46/90 e successive /

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio **NO**

Esiste certificato prevenzione incendi /

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o
montacarichi **SI**

Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pe-
ricolosi **NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI**LOTTO 1****Identificativo Corpo 1**

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE - Sub. 5

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di NON finito ovvero al "rustico", così come certificato anche dal censimento catastale in categoria F/3. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 6 in Allegato C), **è differente da quanto previsto dall'ultima Variante al progetto (D.I.A. n. 14-2012) benché risulti coerente con l'assetto riportato nell'Elaborato Planimetrico agli atti dell'Agenzia delle Entrate**: si presenta infatti sviluppato su due livelli, Piano Terra ed Interrato. Al primo livello il volume è diviso in due locali, presenta una porta di comunicazione con i locali del limitrofo Sub. 15 e una asola che in previsione progettuale doveva ospitare **la rampa scale di collegamento con il volume al piano interrato che non è stata realizzata**. Parte dell'immobile presenta, sul fronte Nord prospiciente la via Sant'Anna, installati i serramenti finestra e le due porte di ingresso in legno con vetrocamere. Su fronte Ovest invece le aperture sono

tamponate provvisoriamente con pannelli in piallaccio ligneo. I locali al piano terra hanno altezza netta "al rustico" rilevata all'intradosso pari a mt. 3,42 con un dislivello dal piano strada pari a 52 cm.. I due spazi, nominati per esigenze peritali Vano A e Vano B, misurano rispettivamente una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 30,63 e Mq. 85,42.

Al piano interrato l'immobile è costituito da un unico vano, finito con pavimento in CLS livellato, in questo caso destinato a Magazzino ovvero **utilizzato come deposito dalla società conduttrice ma senza titolo non essendo inserito tra gli immobili oggetto del contratto di locazione**. Si precisa che nelle previsioni progettuali assentite tale volume doveva essere parzialmente destinato alla formazione delle cantine pertinenziali delle abitazioni. A questo livello l'accesso al vano avviene a mezzo di due porte R.E.I. di comunicazione con il vano scale/ascensore. Il locale ha altezza netta finita pari a Mt. 2,40 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 127,07.

Tutti i vani del Sub. 5 non risultano riscaldati. I vani al Piano Terra hanno predisposizione alla formazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

Stando la condizione dei lavori NON ultimati, tutti i vani del Sub. 5 siti al Piano Terra NON sono accessibili e visitabili a persone diversamente abili. Quelli del Piano Interrato risultano invece accessibili a mezzo dell'ascensore comune.

Condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'Immobile al Piano Terra: "al rustico".

Condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'Immobile al Piano Interrato: Buone.

Descrizione Corpo 2 - UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE - Sub. 15

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Diversamente dal precedente, e contrariamente alla categoria di censimento catastale F3 - Immobile in Costruzione, in sede di operazioni peritali, questo cespite è stato rilevato come completamente ultimato (Tavola 6 in Allegato C). E' infatti utilizzato come ufficio dalla società di servizi ricettivi che ha in locazione parte del fabbricato. **Nell'immobile inoltre sono stati eseguiti lavori edilizi NON assentiti che hanno portato alla divisione del vano in due locali**. Lo stesso è completato dai locali Bagno ed Antibagno come da progetto approvato. Unico dettaglio anomalo, la porta di collegamento al Sub. 5. Tale particolarità ha inciso sulla scelta peritale di proporre i due immobili, Subb. 5 e 15, nel medesimo Lotto 1 di vendita d'asta.

La superficie commerciale del Sub. 15, che si sviluppa al solo Piano Terra, è pari a Mq. 53,46. I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 3,10.

L'accesso all'unità, al civico 63 di Via L.Piazzini, avviene a mezzo della porta localizzata sul percorso dell'Accesso Pedonale Est al fabbricato.

Stato di manutenzione generale dell'immobile: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: ottimo

Descrizione Corpo 3 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrata e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17

- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: 089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: 101-2007

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI in data 19/05/2008 con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;**
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione di FINE LAVORI in data 07/07/2014, del progettista dell'intervento;**
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011;**
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012;**
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO prot. 10687 pratica 81971 del 29/10/2007;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE;**
- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di originaria costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007**

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595** del **12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-**

2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.

Pratica Edilizia al protocollo n. 922 del 14/01/2011

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE del 31/10/2014 relativa alle ABITAZIONI (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai MAGAZZINI (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai BCNC identificati al Sub. 1-2-3. Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14; >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta CORRETTA al P.Int. ma NON CONFORME al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);**
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società OMISSIS;**
- **Certificato di COLLAUDO FINALE e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società OMISSIS;**
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE a firma del progettista;**
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO;**
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991;**
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED (Edificio in Classe B)**
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;**
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO;**
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI;**
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI e relativo progetto;**

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: 14-2012

Intestazione: OMISSIS

Progettista incaricato: OMISSIS

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. 12081 del 11/05/2012

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società OMISSIS;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: 32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO).

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: 47-2012

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 1

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 1** in esame:

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 5, ovvero l'Immobile in Costruzione censito in categoria catastale F/3, sviluppato ai Piani Interrato e Terra del fabbricato, è **PARZIALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. Nel dettaglio **NON sono stati realizzati**:

- la scala di collegamento tra i due livelli e presente nel Vano A (è stata realizzata solo l'ascia nella soletta in C.A.);
- I locali bagno ed antibagno a norma persone diversamente abili al P.T. (in Vano B);
- Tutte le lavorazioni edilizie di completamento e finitura: l'immobile si presenta "al rustico" al Piano Terra (vani A e B) e invece "finito" nella porzione Vano C al Piano Interrato.

Si precisa, come viene debitamente riportato nella Tavola 6 (Allegato C) del rilievo peritale, che il **Vano C del Sub. 5 sito al Piano Interrato, nelle previsioni del progetto autorizzato e successive varianti, doveva essere destinato ad ospitare le cantine pertinenziali delle abitazioni.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte ai Piani Interrato e Terra **ascrivibili alla NON ultimazione dei lavori edilizi autorizzati**, è possibile esprimere un **giudizio di conformità edilizia solo parziale** dell'immobile di cui al Subalterno 5.

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. che l'immobile al Sub. 5 (il cui valore commerciale è stato computato in ragione della condizione di "al rustico" come rilevato) **potrà/dovrà essere completato come da progetto autorizzato dal futuro aggiudicatario d'asta**. Poiché le procedure autorizzative depositate per la formazione del fabbricato sono oramai scadute, **sarà necessario provvedere alla presentazione di nuove istanze edilizie dedicate** (per ogni singolo immobile in categoria F/3). A tali procedure dovrà necessariamente seguire l'iter di accatastamento con attribuzione di nuova e diversa Categoria (si suppone consona la C1 - Negozi e Botteghe). A questo scopo si sono ipotizzate le seguenti competenze professionali forfettarie per la redazione e presentazione dell'istanza edilizia per il completamento dei lavori.

• Redazione PROGETTO di ULTIMAZIONE LAVORI	€	3.500,00
• Predisposizione e presentazione PROCEDURA EDILIZIA (P.C.,Dia,..) ...	€	500,00
• Oneri amministrativi di presentazione	€	200,00

TOTALE pratica edilizia per ultimazione lavori - Sub. 5 € **4.200,00**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 15, ovvero l'Immobile in Costruzione censito in categoria catastale F/3, sviluppato al solo Piano Terra del fabbricato, è **PARZIALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3.

L'immobile, incoerentemente alla classificazione catastale F/3 in atti, **risulta completamente ultimato** ma nel dettaglio **sono state rilevate le seguenti difformità ascrivibili a lavorazioni eseguite in assenza di titolo autorizzativo**:

- formazione di tavolato divisorio in posizione diversa da quello autorizzato;
- modifica dell'accesso ai locali Antibagno e Bagno che, per il progetto autorizzato dovevano essere in uso esclusivo al Sub. 5;

(per entrambe le difformità vedasi Tavola A-02 in Comunicazione Inizio Lavori n. 47-2012 - Allegato L7).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte al Piano Terra, è possibile esprimere un **giudizio di conformità edilizia solo parziale** dell'immobile di cui al Subalterno 15.

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta sul fatto che è solo possibile supporre che le lavorazioni poste in essere nell'immobile al Sub. 15 siano state eseguite DOPO la dichiarazione ufficiale di fine dei lavori di variante in corso d'opera in data 07/07/2014. Ad un esame visivo queste appaiono relativamente recenti, coeve ai lavori di completamento complessivo dell'immobile comunque NON denunciati né dal progettista l'intervento né dalla società proprietaria eseguita.

Malgrado quanto sopra esposto lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che la natura degli interventi edilizi rilevati e sopra elencati, posti in opera nell'immobile al Sub. 15 in difformità ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), **siano definibili di relativa entità**. Questi infatti sono solo **varianti interne** che non hanno modificato significativamente l'assetto planimetrico dell'immobile se non la consistenza numerica del numero dei vani. **Le lavorazioni eseguite possono essere quindi intese come conformi alle odierne discipline edilizia ed urbanistica vigenti così come a quelle in vigore all'epoca della presentazione/rilascio di dette autorizzazioni.**

In via preventiva, e a tutela del futuro aggiudicatario d'asta, si ritiene attivabile la procedura di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' delle suddette opere con la predisposizione e presentazione di appropriata procedura autorizzativa, ovvero PERMESSO DI COSTRUIRE o D.I.A., o similari semplificate a giudizio dei tecnici U.T.. Ai sensi dell'**art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2011** e s.m.i. le opere realizzate in parziale difformità alla D.I.A. possono essere sanate, a giudizio del responsabile del procedimento, con il versamento di una sanzione amministrativa compresa tra Euro 516,00 e 5164,00.

Lo scrivente Esperto Stimatore ha quindi qui preventivato, in via indicativa, e calibrato in funzione delle opere eseguite in abuso, un valore prudenziale della **sanzione amministrativa pari a Euro 1032,00**.

Preme ricordare che, eseguita la procedura di sanatoria previa Accertamento di Conformità il futuro aggiudicatario d'asta dovrà necessariamente produrre la variazione catastale che aggiorni le planimetrie in atti del Sub. 15 (e del Sub. 5) al nuovo assetto e modifichi la Categoria di tale immobile da F/3 a quella ragionevolmente più consona C/1 Negozi e Botteghe.

Le competenze professionali del tecnico che sarà incaricato per la redazione e presentazione del progetto per la procedura di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' a mezzo D.I.A. o similari semplificate da presentarsi presso l'U.T. Comunale, ricadranno anch'esse sull'aggiudicatario d'asta. A tale scopo lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a predisporre il seguente preventivo di massima per tali competenze. Queste saranno poi sommate all'importo della sanzione amministrativa **il cui importo potrà essere confermato in via definitiva solo dal responsabile del procedimento.**

Con riferimento alla tariffa professionale vigente per gli Architetti ed Ingegneri, si ipotizzano le seguenti prestazioni professionali e i relativi importi a forfait (indicativi e precauzionali) per la predisposizione e presentazione della pratica di sanatoria:

- | | | |
|---|---|----------|
| • Redazione PROGETTO di SANATORIA | € | 2.500,00 |
| • Predisposizione e presentazione DOMANDA SANATORIA (P.C.,Dia,..) . | € | 500,00 |
| • Oneri amministrativi di presentazione | € | 200,00 |

Totale costi complessivi progettazione (al netto IVA e C.P.).....	€	3.200,00
Sanzione amministrativa (importo prudenziale)	€	1.032,00

TOTALE sanatoria difformità rilevate Sub. 15..... € 4.232,00

Tutti i costi sopra computati per la necessaria procedura di sanatoria, al lordo della sanzione amministrativa, sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 1 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilavato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata *OMISSIS* la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzial-

mente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scom-
puto parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);
Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalle previsioni normative del P.R.G. co-
munale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in
quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale
demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico stru-
mento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con
previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un
titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volumetrico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile in Costruzione [F/3]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **5**, Cat. **F/3**, Piani **S1, T**;

Confini della porzione del Sub. 5 al P.T. elencati in senso orario: a Nord confina con il sedime della Via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 15, a Sud confina il Sub. 15, con i BCNC al Sub. 1 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con il Cortile Carrale e Pedonale dei BCNC al Sub 3;

Confini della porzione del Sub. 5 al P.InT. elencati in senso orario: a Nord ed Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con il terrapieno della costruzione e con i BCNC al Sub. 1, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 4.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in costruzione censito al **Sub. 5**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 1 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi rilevata ai Piani Terra ed Interrato della costruzione, accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili poiché gli stessi, inquanto censiti in categoria F/3 ovvero Immobili in Costruzione, NON sono dotati di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica.** E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

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

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

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, una volta esaurita la procedura di ultimazione/completamento dei lavori edilizi, sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale con **la produzione ex-novo della planimetria catastale dell'immobile al Sub. 5 (P.T. e P.Int.) e la contestuale attribuzione della nuova categoria catastale da F/3 a quella ragionevolmente più consona C/1 Negozi e Botteghe.**

Le competenze professionali del tecnico che sarà incaricato per la redazione e presentazione della pratica DOCFA di aggiornamento catastale ricadranno sull'aggiudicatario d'asta. A tale scopo lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a predisporre il seguente preventivo di massima per tali competenze:

– **Redazione Pratica DOCFA x aggiornamento catastale e nuova scheda .. € 2.000,00**

I costi sopra computati per la necessaria procedura di aggiornamento catastale sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 1 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - Sub. 15

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile in Costruzione [F/3]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **15**, Cat. **F/3**, Piano **T**;

Confini del Sub. 15 elencati in senso orario: a Nord confina con il sedime della Via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confina il BCNC percorso pedonale al Sub. 1, ad Ovest confina con il Sub. 5 e con il BCNC Vano Scale al Sub. 1.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in costruzione censito al **Sub. 15**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 1 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piani Terra della costruzione, accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, inquanto censito in categoria F/3 ovvero Immobili in Costruzione, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica.** E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalla consistenza planimetrica riportata sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

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

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

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, una volta esaurita la procedura di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' per sanare le **varianti interne poste in opera nell'immobile al Sub. 15 in difformità ai titoli autorizzativi** rilasciati dal Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale con **la produzione ex-novo della planimetria catastale dell'immobile al Sub. 15 (P.T.) e la contestuale attribuzione della nuova categoria catastale** da F/3 a quella ragionevolmente più consona C/1 Negozi e Botteghe.

Le competenze professionali del tecnico che sarà incaricato per la redazione e presentazione del pratica DOCFA di aggiornamento catastale ricadranno sull'aggiudicatario d'asta. A tale scopo lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a predisporre il seguente preventivo di massima per tali competenze:

– **Redazione Pratica DOCFA x aggiornamento catastale e nuova scheda .. € 1.500,00**

I costi sopra computati per la procedura di aggiornamento catastale sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 1 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e

25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti al LOTTO 1 per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrezioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.

Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria eseguita, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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, Dott. *OMISSIS*, ed allegata al fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 1

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 92,470

Millesimi di proprietà Corpo 2: 55,385

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 1: 147,855

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 33,87

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 dei beni immobili proposti al **LOTTO 1**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

Possesso: Immobile LIBERO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 5** è risultato **LIBERO**, stando la condizione rilevata "al rustico" ovvero di Immobile in Costruzione censito in categoria F/3. **Nell'immobile al Piano Terra (Vani A e B) sono presenti residui di materiale e attrezzature edili presumibilmente abbandonati dall'impresa esecutrice gli originari lavori di costruzione del fabbricato. Nel Vano C sito Piano Interrato sono depositati beni personali della signora OM/SS/S, ciò senza alcun titolo** inquanto detti immobili NON sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/S** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

Identificativo Corpo 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sita al Piano Terra - **Sub. 15**

Possesso: Immobile OCCUPATO SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 15** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detto immobile **NON è incluso** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/S** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detti immobili NON sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/S** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 1

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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**UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE** sviluppata ai Piani Terra e Interrato - **Sub. 5**

<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>
UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE Piano Terra Sub. 5 Vani A+B	116,05	1.400,00	0,45	73.111,50
UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE Piano Terra Sub. 5 Vano C	63,42	1.400,00	1	88.788,00

TOTALE Sub. 5**€ 161.899,50****Identificativo Corpo 2****UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE** sita al Piano Terra - **Sub. 15**

<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>
UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE Piano Terra Sub. 15	53,46	1.400,00	1	74.844,00

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3 (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

Definizione Immobili	Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 1	Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]	Valore Totale BCNC [€]	Valore Quota Millesimale BCNC - LOTTO 1 [€]
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	147,855	1.491,67	341.711,76	50.523,72

Valore corpo 1 da libero	€	161.899,50
Valore corpo 2 da libero	€	74.844,00
Valore corpo 3 da libero	€	50523,72

Valore complessivo intero	€	287.267,22
Valore complessivo diritto e quota.....	€	287.267,22
TOTALE VALORE LOTTO 1 (al lordo decurtazioni).....	€	287.267,22

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	14.363,36
Riduzione per PRATICA EDILIZIA (ultimazione lavori) Sub. 5	- €	4.200,00
Riduzione per PRATICA EDILIZIA (ultimazione lavori) Sub. 15	- €	3.200,00
Riduzione per SANZIONE SANATORIA EDILIZIA Sub. 15.....	- €	1.032,00
Riduzione per COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE Sub. 5	- €	2.000,00
Riduzione per COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE Sub. 15	- €	1.500,00

TOTALE DECURTAZIONI	€	26.295,36

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:

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE Sub. 5 + UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE Sub. 15 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale)
.....€ **260.971,86**

(dicasi Euro Duecentosessantamilanovecentosettantuno/86)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 1

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 1 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

14 LOTTI

LOTTO 2

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....pag.	45
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag.	47
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag.	52
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA.....pag.	55
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag.	58
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE.....pag.	59
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag.	61
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag.	63
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....pag.	64
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag.	65
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'.....pag.	65
11. STATO DI POSSESSO.....pag.	66
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO.....pag.	66

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei **14 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. **5**, Categoria **F3**, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. **15**, Categoria **F3**, piano T
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. **16**, Categoria **F3**, piano T
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **17**, Cat. **A2**, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. **4**, Categoria **F3**, piano S1°
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **18**, Cat. **A2**, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. **8**, Categoria **C6**, piano S1
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che ha provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla società eseguita.

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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società eseguita. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS* della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
- 6. Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

**Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65**

LOTTO 2

**UNITA' IN COSTRUZIONE [F/3] - Sub. 16 - Piano Terra
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65** composta da **n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).**

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

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Unità Immobiliare In Costruzione [F/3]

Dati Catastali:

- **Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1**
- **indirizzo: Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), indirizzo Via SANT'ANNA (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio 6, Mappale 2745, Sub. 16, Cat. F/3, Piano T;**

Confini del Sub. 16 al P.T. elencati in senso orario: a Nord confina con A.U.I al Sub. 5 e con i BCNC al Sub. 1 del vano scale ascensore comuni, ad est, Sud e Ovest confina con il Cortile Carrale e Pedonale dei BCNC al Sub 3;

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

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

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato,Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub.

2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

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

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 2** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime della Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La

costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrale e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrale sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrale e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo

Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati finitura: ad intonaco civile/grassello di calce condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	Presente solo audio
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 PVC condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo con caldaia centralizzata alimentazione: gas Metano diffusori: rete canalizzazioni a pavimento condizioni: ottime
Climatizzazione	tipologia: presente /alimentazione: a pompa di calore diffusori: split a parete condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE - Sub. 16

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di NON finito ovvero al "rustico", così come certificato anche dal censimento catastale in categoria F/3. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali, **è differente da quanto previsto dall'ultima Variante al progetto (D.I.A. n. 14-2012) benché risulti coerente con l'assetto riportato nell'Elaborato Planimetrico agli atti dell'Agenzia delle Entrate**: si presenta infatti sviluppato su solo livello al Piano Terra. Il vano unico si presenta con tutte le aperture prive di serramenti di porte e vetrine e tamponate provvisoriamente con pannelli in piallaccio ligneo. Il locale ha altezza netta "al rustico" rilevata all'intradosso pari a mt. 3,45 con un dislivello dal piano strada pari a circa 50 cm. e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 119,37. Il vano del Sub. 16 non risulta riscaldato ma si rileva la predisposizione alla formazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

Come riportato nella Tavola 7 (Allegato C) di rilievo peritale, il progetto autorizzato e le successive varianti avevano previsto la divisione del Sub. 16 in due locali distinti (si suppone Negozi) completati dai rispettivi locali bagno e antibagno a norma abbattimento barriere architettoniche.

Stando la condizione dei lavori NON ultimati, tutti i vani del Sub. 16 siti al Piano Terra NON sono accessibili e visitabili a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Immobile al Piano Terra: "al rustico".

Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile al Piano Interrato: "al rustico".

Descrizione Corpo 2 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: 089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: 101-2007

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI in data 19/05/2008 con indicazione del suddetto**

- progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. *OMISSIS*;
 - Dichiarazione di FINE LAVORI in data 07/07/2014, del progettista dell'intervento;
 - Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011;
 - Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012;
 - Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO prot. 10687 pratica 81971 del 29/10/2007;
 - Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;
 - Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI;
 - Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE;
 - ATTO NOTARILE DI ACQUISTO dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - Nei suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di originaria costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007**

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595 del 12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **922 del 14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE del 31/10/2014 relativa alle ABITAZIONI (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai MAGAZZINI (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai BCNC identificati al Sub. 1-2-3. Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14; >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta CORRETTA al P.Int. ma NON CONFORME al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);**
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**
- **Certificato di COLLAUDO FINALE e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del**

- progettista e società *OMISSIS*;
- Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE a firma del progettista;
 - Documentazione di ACCATASTAMENTO;
 - Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991;
 - Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED (Edificio in Classe B)
 - Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
 - Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO;
 - Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI;
 - Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI e relativo progetto;
- Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO).**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 2

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 2** in esame:

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 16, riportato nella Tavola 7 (Allegato C) del rilievo peritale, ovvero l'Immobile in Costruzione censito in categoria catastale F/3, sviluppato al Piano Terra del fabbricato, è PARZIALMENTE COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. Nel dettaglio **NON sono stati realizzati**:

- Il muro divisorio di separazione tra le due unità previste dal progetto;
- I locali bagno ed antibagno a norma persone diversamente abili;
- Tutte le lavorazioni edilizie necessarie al completamento e finitura: l'immobile si infatti presenta "al rustico".

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte al Piano Terra **ascrivibili alla NON ultimazione dei lavori edilizi autorizzati**, è possibile esprimere un **giudizio di conformità edilizia solo parziale** dell'immobile di cui al Subalterno 16.

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta sul fatto che l'immobile al Sub. 16 (il cui valore commerciale è stato computato in ragione della condizione di "al rustico" come rilevato) **potrà/dovrà essere completato come da progetto autorizzato dal futuro aggiudicatario d'asta**. Poiché le procedure autorizzative depositate per la formazione del fabbricato sono oramai scadute, **sarà necessario provvedere alla presentazione di nuove istanze edilizie dedicate** (per ogni singolo immobile in categoria F/3). A tali procedure dovrà necessariamente seguire l'iter di accata-

stamento con attribuzione di nuova e diversa Categoria (si suppone consona la C1 - Negozi e Botteghe). A questo scopo si sono ipotizzate le seguenti competenze professionali forfetarie per la redazione e presentazione dell'istanza edilizia per il completamento dei lavori.

- Redazione PROGETTO di ULTIMAZIONE LAVORI € 5.300,00
- Predisposizione e presentazione PROCEDURA EDILIZIA (P.C.,Dia,..) ... € 500,00
- Oneri amministrativi di presentazione € 200,00

TOTALE pratica edilizia per ultimazione lavori - Sub. 5 € 6.000,00

Preme ricordare che, eseguita la procedura di completamento edilizio, il futuro aggiudicatario d'asta dovrà necessariamente produrre la variazione catastale che aggiorni le planimetrie in atti del Sub. 16 al nuovo assetto e modifichi la Categoria di tale immobile da F/3 a quella ragionevolmente più consona C/1 Negozi e Botteghe.

Tutti i costi sopra computati per la necessaria procedura edilizia sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 2 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 2

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilevato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata LOCATELLI IMMOBILIARI S.R.L. la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero **l'ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società**

esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzialmente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scompuo parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);

Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalla previsioni normative del P.R.G. comunale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico strumento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volumetrico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR – scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile in Costruzione [F/3]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **16**, Cat. **F/3**, Piano **T**;

Confini del Sub. 16 al P.T. elencati in senso orario: a Nord confina con A.U.I al Sub. 5 e con i BCNC al Sub. 1 del vano scale ascensore comuni, ad est, Sud e Ovest confina con il Cortile Carrale e Pedonale dei BCNC al Sub 3;

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in costruzione censito al **Sub. 16**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 2** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi rilevata al Piano Terra della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili poiché gli stessi, inquanto censiti in categoria F/3 ovvero Immobili in Costruzione, NON sono dotati di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica.** E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

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

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

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, una volta esaurita la procedura di ultimazione/completamento dei lavori edilizi, sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale con **la produzione ex-novo della planimetria catastale dell'immobile al Sub. 16 (P.T.) e la contestuale attribuzione della nuova categoria catastale da F/3 a quella ragione-**

volmente più consona C/1 Negozi e Botteghe.

Le competenze professionali del tecnico che sarà incaricato per la redazione e presentazione della pratica DOCFA di aggiornamento catastale ricadranno sull'aggiudicatario d'asta. A tale scopo lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a predisporre il seguente preventivo di massima per tali competenze:

– **Redazione Pratica DOCFA x aggiornamento catastale e nuova scheda .. € 1.500,00**

I costi sopra computati per la necessaria procedura di aggiornamento catastale sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 2 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 2

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti al LOTTO 2 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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, il Dott. **OMISSIS**. La documentazione notarile sopra citata **NON** è completata dalle visure ipotecarie

delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2-3, E ed F e G).

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato,Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria eseguita, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN

PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 2

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 119,622

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 2: 119,622

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 2: Mq. 27,40

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato,Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 2**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

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

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato,Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

Possesso: Immobile LIBERO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 16** è risultato **LIBERO**, stando la condizione rilevata "al rustico" ovvero di Immobile in Costruzione censito in categoria F/3. **Nell'immobile al Piano Terra sono presenti residui di materiale e attrezzature edili presumibilmente abbandonati dall'impresa esecutrice gli originari lavori di costruzione del fabbricato.**

Identificativo Corpo 2

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale *OMISSIS*. Ciò però **SENZA TITOLO** in quanto detti immobili **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **LOCATELLI IMMOBILIARE S.R.L.** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 2

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno

2023 – Secondo semestre

- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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**UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE** sviluppata al Piano Terra - **Sub. 16**

<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>
UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE Piano Terra Sub. 16	119,37	1.400,00	0,61	101.941,98

Identificativo Corpo 2**Beni ad uso comune BCNC** siti ai Piani Interrato,Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 2</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC - LOTTO 2 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	119,622	1.491,67	341.711,76	40.876,22

Valore corpo 1 da libero	€	101.941,98
Valore corpo 2 da libero	€	40.876,22

Valore complessivo intero	€	142.818,20
Valore complessivo diritto e quota	€	142.818,20
TOTALE VALORE LOTTO 2 (al lordo decurtazioni)	€	142.818,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima**ELENCO DECURTAZIONI:**

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	7.140,91
Riduzione per PRATICA EDILIZIA (ultimazione lavori) Sub. 16	- €	6.000,00
Riduzione per COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE Sub. 16	- €	1.500,00

TOTALE DECURTAZIONI	€	14.640,91

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:

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE Sub. 16 + + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale)€ 128.177,29
(dicasi Euro Centoventottomilacentosettantasette/29)

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 del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

14 LOTTI

LOTTO 3

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....pag.	77
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag.	80
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag.	85
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA.....pag.	88
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag.	91
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE.....pag.	92
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag.	95
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag.	97
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....pag.	98
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag.	99
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'.....pag.	99
11. STATO DI POSSESSO.....pag.	100
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO.....pag.	102

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei **14 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **17**, Cat. **A2**, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. **4**, Categoria **F3**, piano S1°
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **18**, Cat. **A2**, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. **8**, Categoria **C6**, piano S1
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla società eseguita.

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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società eseguita. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS*, della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
- 6. Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 3

ABITAZIONE [A/2] - Sub. 17 - Piano Primo
+
UNITA' IN COSTRUZIONE [F/3] - Sub. 4 - Piano Interrato
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65** composta da **n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).**

Si propone il **LOTTO 3** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di

fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **17**, Cat. **A/2**, Piano **1**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**, Sup. cat. **Mq. 86,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 80,00**, Rendita **Euro 710,13**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 17 al 1° P. elencati in senso orario: a Nord, Est e Sud ha affacci liberi, a Sud-Ovest confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 21.

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

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

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Unità Immobiliare In Costruzione [F/3]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* *OMISSIS*, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **4**, Cat. **F/3**, Piano **S1**;

Confini del Sub. 4 elencati in senso orario: a Nord confina con il terrapieno della costruzione, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 5 e con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 6 e con il Corridoio comune e il Corsello carrale delle autorimesse, ad Ovest confina con lo svicolo carrale al Sub. 1.

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

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

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- **Intestazione: Ente Comune**
 - **indirizzo:** Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;
- Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;
- Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;
- Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;
- Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;
- Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;
- Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;
- Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.
- Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;
- Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;
- Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;
- Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;
- Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e19, ad Ovest confina con il Sub. 21;
- Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;
- Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;
- Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 3** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 3** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime dalla Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrabile e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrabile sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrabile e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime

Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati finitura: ad intonaco civile/grassello di calce condizioni: ottime
----------------	---

Impianti:

Citofonico	Presente solo audio
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 PVC condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo con caldaia centralizzata alimentazione: gas Metano diffusori: rete canalizzazioni a pavimento condizioni: ottime
Climatizzazione	tipologia: presente /alimentazione: a pompa di calore diffusori: split a parete condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	presente
--	-----------------

Esiste la dichiarazione di conformità
L. 46/90 e successive /

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio **NO**

Esiste certificato prevenzione incendi /

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o
montacarichi **SI**

Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pe-
ricolosi **NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - ABITAZIONE - Sub. 17

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO ed ARREDATO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 8 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'abitazione si presenta sviluppata al Piano Primo del fabbricato, in posizione Nord-Est., con fronti affacciati sulle via Sant'Anna e Piazzini ed è composta dai locali Soggiorno/Pranzo/Cottura, Disimpegno, due Camere da Letto di cui una con locale WC pertinenziale, Bagno e tre balconi ubicati sui fronti Nord, Est e Sud.

I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 86,57.

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 2 - IMMOBILE IN COSTRUZIONE - Sub. 4

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Questo immobile ha categoria di censimento catastale F3 - Immobile in Costruzione. Tale condizione è stata confermata in sede di operazioni peritali (Tavola 8 in Allegato C).

Si precisa che il progetto autorizzato e le successive varianti avevano previsto la formazione, nel perimetro di questo immobile, di quattro autorimesse distinte, ognuna da due posti auto. Nella realtà rilevata, **non essendo stati ultimati i lavori di costruzione**, il Sub. 4 si presenta come **un unico vano aperto sul corsello carrale**, privo di muri perimetrali e divisori così come delle 4 saracinesche previste.

L'immobile ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40 e misura una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 121,58.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: buone

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: buone

Descrizione Corpo 3 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: **089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: **101-2007**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011;**
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012;**
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO prot. 10687 pratica 81971 del 29/10/2007;**
- **Autocertificazione di CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO**

delle **BARRIERE ARCHITETONICHE**;

- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di origine costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007**

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595 del 12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO** su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.

Pratica Edilizia al protocollo n. **922 del 14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE del 31/10/2014** relativa alle ABITAZIONI (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai MAGAZZINI (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai BCNC identificati al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIZZAZIONI (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14;** >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta **CORRETTA** al P.Int. ma **NON CONFORME** al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Certificato di COLLAUDO FINALE** e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE** a firma del progettista;
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO**;
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991**;
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED** (Edificio in Classe B)
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA** ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI** e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO)**.

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 3

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 3** in esame:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 17, ovvero l'Immobile Abitazione censito in categoria catastale A/2 e sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 17.

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 4, ovvero l'Immobile Autorimessa censita però coerentemente alla condizione rilevata come Immobile in Costruzione censito in categoria catastale F/3, sviluppato al Piano Interrato del fabbricato, **NON E' COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3.

L'immobile **risulta infatti NON ultimato** e nel dettaglio **sono state rilevate le seguenti difformità ascrivibili alla NON ultimazione delle lavorazioni previste dal progetto autorizzato e dalle successive varianti in corso d'opera:**

- formazione di tavolati divisorii tra le quattro autorimesse originariamente assentite;
- fornitura ed installazione delle 4 saracinesche.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **NON è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 4.

NOTA: Si precisa che TUTTE LE AUTORIMESSE (ed altri immobili) site al PIANO INTERRATO del fabbricato, così come gli immobili al Piano Terra in Categoria F3, sono state ESCLUSE dalla RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097, contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 (Allegato L4).

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta sul fatto che l'immobile al Sub. 4 **potrà/dovrà essere completato come da progetto autorizzato dal futuro aggiudicatario d'asta**. Poiché le procedure autorizzative depositate per la formazione del fabbricato sono oramai scadute, **sarà necessario provvedere alla presentazione di nuove istanze edilizie dedicate** (per ogni singolo immobile in categoria F/3). A tali procedure dovrà necessariamente seguire l'iter di accatastamento delle unità immobiliari formate dal frazionamento di quella in esame. A questo scopo si sono ipotizzate le seguenti competenze professionali forfettarie per la redazione e presentazione dell'istanza edilizia per il completamento dei lavori.

• Redazione PROGETTO di ULTIMAZIONE LAVORI	€	3.800,00
• Predisposizione e presentazione PROCEDURA EDILIZIA (P.C.,Dia,..) ...	€	500,00
• Oneri amministrativi di presentazione	€	200,00

TOTALE pratica edilizia per ultimazione lavori - Sub. 4	€	4.500,00
TOTALE fornitura e installazione 4 saracinesche - Sub. 4	€	8.000,00

Preme ricordare che, eseguita la procedura di completamento edilizio, il futuro aggiudicatario d'asta dovrà necessariamente produrre la variazione catastale che aggiorni le planimetrie in atti del Sub. 4 al nuovo assetto e modifichi la Categoria di tale immobile da F/3 a quella ragionevolmente più consona C/6 Autorimesse.

Tutti i costi sopra computati per la necessaria procedura edilizia, oltre quelli necessari alla fornitura ed installazione delle 4 saracinesche, sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 3 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3.

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilavato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata **OM/SS/S** la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma

di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzialmente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scorporo parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);

Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalla previsioni normative del P.R.G. comunale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico strumento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volumetrico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR – scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **17**, Cat. **A/2**, Piano **1**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**, Sup. cat. **Mq. 86,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 80,00**, Rendita **Euro 710,13**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 17 al 1° P. elencati in senso orario: a Nord, Est e Sud ha affacci liberi, a Sud-Ovest confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 21.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 17**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 3 per la vendita d'ista, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile in Costruzione [F/3]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **4**, Cat. **F/3**, Piano **S1**;

Confini del Sub. 4 elencati in senso orario: a Nord confina con il terrapieno della costruzione, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 5 e con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 6 e con il Corridoio comune e il Corsello carrale delle autorimesse, ad Ovest confina con lo svicolo carrale al Sub. 1.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in costruzione censito al **Sub. 4**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 3 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, inquanto censito in categoria F/3 ovvero Immobili in Costruzione, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica.** E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalla consistenza planimetrica riportata sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

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

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

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, una volta esaurita la procedura di ultimazione/completamento dei lavori edilizi, sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale con **la produzione ex-novo della planimetria/e catastale/i dell'immobile/i al Sub. 4 (P.InT.) e la contestuale attribuzione della nuova categoria catastale da F/3 a quella ragionevolmente più consona C/6 Autorimesse.**

Le competenze professionali del tecnico che sarà incaricato per la redazione e presentazione del pratica DOCFA di aggiornamento catastale ricadranno sull'aggiudicatario d'asta. A tale scopo lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a predisporre il seguente preventivo di massima per tali competenze:

– **Redazione Pratica DOCFA x aggiornamento catastale e nuove schede .. € 2.000,00**

I costi sopra computati per la necessaria procedura di aggiornamento catastale sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 3 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti al LOTTO 3 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISS/S*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISS/S*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISS/S*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2-3, E ed F e G).

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISS/S*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione**

(ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria eseguita, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 3

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 82,909

Millesimi di proprietà Corpo 2: 40,465

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 3: 123,374

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 28,26

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 3**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

Possesso: Immobili OCCUPATI (considerabili come liberi al decreto di trasferimento*)

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni ai Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26**, le **Autorimesse ai Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/IS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, **ANTECEDENTE** alla data di notifica del **PIGNORAMENTO** del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento**. Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' **ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA** presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OM/SS/IS**, amministratore unico della società esecutata **OM/SS/IS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OM/SS/IS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e

Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

- Sub. 17 (Trilocale).....	€/anno	6.200,00
- Sub. 18 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 19 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 20 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 21 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 23 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 24 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 25 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 26 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 6 (Autorimessa)	€/anno	3.200,00
- Sub. 7 (Autorimessa)	€/anno	2.700,00
- Sub. 27 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 28 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 29 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI	€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come VILE il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti *"...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."*.

Identificativo Corpo 2

IMMOBILE IN COSTRUZIONE sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

Possesso: Immobile OCCUPATO SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 4** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detto immobile **NON è incluso** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OMISSIS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detti immobili **NON** sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OMISSIS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 3

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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**ABITAZIONE** sviluppata al Piano Primo - **Sub. 17**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE Piano Primo Sub. 17	86,57	1.491,67	1	129.133,87

Identificativo Corpo 2**IMMOBILE IN COSTRUZIONE** sito al Piano Interrato - **Sub. 4**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE Piano Interrato Sub. 4	121,58	902,7273	1	109.753,58

Identificativo Corpo 3**Beni ad uso comune BCNC** siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione comune a tutti i Lotti di vendita predisposti)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 3</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC - LOTTO 3 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	123,374	1.491,67	341.711,76	42.158,18

Valore corpo 1 da libero	€	129.133,87
Valore corpo 2 da libero	€	109.753,58
Valore corpo 3 da libero	€	42.158,18
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	281.045,63
Valore complessivo diritto e quota.....	€	281.045,63
TOTALE VALORE LOTTO 3 (al lordo decurtazioni)	€	281.045,63

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	14.052,28
Riduzione per PRATICA EDILIZIA (ultimazione lavori) Sub. 4	- €	4.500,00
Riduzione per COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE Sub. 4	- €	2.000,00
Riduzione per INSTALLAZIONE 4 SARACINESCHE Sub. 4	- €	8.000,00
Riduzione per FORMAZIONE TAVOLATI DIVISORI Sub. 4	- €	3.500,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	€	32.052,28

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 3 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE Sub. 17 + UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE Sub. 4 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale)..... € **248.993,35**
(dicasi Euro Duecentoquarantottomilanovecentonovantatre/35)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 3

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 3 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via **SANT'ANNA n. 27** (+ non assegnati)
Via **LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65**

14 LOTTI

LOTTO 4

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 112
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 115
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 120
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 123
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 125
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 126
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 129
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 131
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 132
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 133
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 133
11. STATO DI POSSESSO	pag. 134
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 136

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei **14 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla 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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società esecutata. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della pro-

prietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS*, della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
- 6. Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 4

ABITAZIONE [A/2] - Sub. 18 - Piano Primo
+
AUTORIMESSA [C/6] - Sub. 8 - Piano Interrato
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65 composta da n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).

Si propone il **LOTTO 4** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* OMISSIS, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **18**, Cat. **A/2**, Piano

1, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. cat. Mq. 60,00, Tot. Sup. escluse aree scoperte Mq. 55,00, Rendita Euro 516,46

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 18 al 1° P. elencati in senso orario: a Nord con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Est e Sud ha affacci liberi, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 19.

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

▪ *Intestazione:* OMISSIS, proprietà 1/1

▪ *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. 63 di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio 6, Mappale 2745, Sub. 8, Cat. C/6, Piano **S1**, Classe 3, Consistenza Mq. 38,00, Rendita Euro 137,88

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 8 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 7, ad Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 9, ad Ovest confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1.

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

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

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 4** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 4** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime dalla Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrabile e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrabile sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrabile e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Identificativo Corpo 3
Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime

Pareti interne tipologia: **murature in mattoni forati** finitura: **ad intonaco civile/grassello di calce** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico Presente **solo audio**

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 PVC** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **rete canalizzazioni a pavimento** condizioni: **ottime**

Climatizzazione tipologia: **presente** /alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico **SI**

Epoca di realizzazione adeguamento **2012**

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive **SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento **SI**

Tipologia di impianto **Centralizzato**

Stato impianto **Funzionante**

Epoca di realizzazione/adeguamento **2012**

Esiste la dichiarazione di conformità **/**

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione **presente**

Esiste la dichiarazione di conformità
L. 46/90 e successive /

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio **NO**

Esiste certificato prevenzione incendi /

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o
montacarichi **SI**

Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pe-
ricolosi **NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - ABITAZIONE - Sub. 18

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO ed ARREDATO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 9 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'abitazione si presenta sviluppata al Piano Primo del fabbricato, in posizione Sud-Est., con fronti affacciati sulla via Piazzini ed è composta dai locali Soggiorno/Pranzo/Cottura, Disimpegno, Camera da Letto, Bagno e due balconi ubicati sui fronti Est e Sud.

I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 60,15.

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 2 - AUTORIMESSA - Sub. 8

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'Autorimessa è stata rilevata nella condizione di FINITA ad esclusione della mancata installazione della saracinesca. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 9 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'immobile ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40 e misura una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 40,83.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: buone

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: buone

Descrizione Corpo 3 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: **089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: **101-2007**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. OMISSIS**;
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011**;
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012**;
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO** prot. 10687 pratica 81971 del **29/10/2007**;
- **Autocertificazione di CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI**;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO**

delle **BARRIERE ARCHITETONICHE**;

- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di origine costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI** alla D.I.A. n. 101-2007

Pratica Edilizia al protocollo n. 22595 del 12/08/2010

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO** su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.

Pratica Edilizia al protocollo n. 922 del 14/01/2011

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE** del 31/10/2014 relativa alle **ABITAZIONI** (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai **MAGAZZINI** (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai **BCNC** identificati al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14;** >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta **CORRETTA** al P.Int. ma **NON CONFORME** al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Certificato di COLLAUDO FINALE** e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE** a firma del progettista;
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO**;
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991**;
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED** (Edificio in Classe B)
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA** ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI** e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO)**.

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 4

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 4** in esame:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 18, ovvero l'Immobile Abitazione censito in categoria catastale A/2 e sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 18.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 8, ovvero l'Immobile Autorimessa E' **COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. L'immobile **risulta NON ultimato essendo mancante la saracinesca.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 8.

NOTA: Si precisa che TUTTE LE AUTORIMESSE (ed altri immobili) site al PIANO INTERRATO del fabbricato, così come gli immobili al Piano Terra in Categoria F3, sono state ESCLUSE dalla RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097, contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 (Allegato L4)

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. che l'immobile al Sub. 8 **potrà essere completato con la fornitura ed installazione della saracinesca mancante e tale spesa ricadrà sul futuro aggiudicatario d'asta.**

A questo scopo si sono computati in via di massima i costi per tali lavorazioni:

Fornitura e installazione saracinesca (+ assistenze edili) - Sub. 8 € 2.000,00

Tutti i costi sopra computati necessari alla fornitura ed installazione della saracinesca sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 4 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, è **possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3.

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilevato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata *OMISSIS* la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzialmente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scompuo parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);

Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalla previsioni normative del P.R.G. comunale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico strumento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volumetrico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo

	parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **18**, Cat. **A/2**, Piano **1**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**, Sup. cat. **Mq. 60,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 55,00**, Rendita **Euro 516,46**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 18 al 1° P. elencati in senso orario: a Nord con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Est e Sud ha affacci liberi, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 19.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 18**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 4 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **8**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 38,00**, Rendita **Euro 137,88**

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 8 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 7, ad Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 9, ad Ovest confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in costruzione censito al **Sub. 8**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 4 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e

25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti al LOTTO 4 per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

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

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modi-

fica 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catastale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria eseguita, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale -

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 4

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 54,481

Millesimi di proprietà Corpo 2: 15,099

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 4: 71,580

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 16,40

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 4**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

Possesso: Immobili OCCUPATI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni** ai **Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26**, le **Autorimesse** ai **Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini** ai **Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/IS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, **ANTECEDENTE** alla data di notifica del **PIGNORAMENTO** del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento**. Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' **ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA** presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OM/SS/IS**, amministratore unico della società esecutata **OM/SS/IS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OM/SS/IS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno te-

nendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

– Sub. 17 (Trilocale).....	€/anno	6.200,00
– Sub. 18 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 19 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 20 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 21 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
– Sub. 23 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 24 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 25 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 26 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
– Sub. 6 (Autorimessa)	€/anno	3.200,00
– Sub. 7 (Autorimessa)	€/anno	2.700,00
– Sub. 27 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
– Sub. 28 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
– Sub. 29 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI	€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come **VILE** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti *"...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."*.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sito al Piano Interrato - **Sub. 8**

Possesso: Immobile OCCUPATO SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 8** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detto immobile **NON è incluso** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OM/SS/S** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1). **Nell'autorimessa sono contenuti beni mobili di cui non si è potuta accertare la proprietà.**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detti immobili **NON** sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OM/SS/S** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 4

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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**ABITAZIONE** sviluppata al Piano Primo - **Sub. 18**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE Piano Primo Sub. 18	60.15	1.491,67	1	89.723,95

Identificativo Corpo 2**AUTORIMESSA** sita al Piano Interrato - **Sub. 8**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
AUTORIMESSA Piano Interrato Sub. 8	40,83	902,7273	1	36.858,35

Identificativo Corpo 3**Beni ad uso comune BCNC** siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 4</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC - LOTTO 4 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	71,580	1.491,67	341.711,76	24.459,87

Valore corpo 1 da libero	€	89.723,95
Valore corpo 2 da libero	€	36.858,35
Valore corpo 3 da libero	€	24.459,87
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	151.042,17
Valore complessivo diritto e quota.....	€	151.042,17
TOTALE VALORE LOTTO 4 (al lordo decurtazioni)	€	151.042,17

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	7.552,11
Riduzione per INSTALLAZIONE 1 SARACINESCA Sub. 8.....	- €	2.000,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	€	9.552,11

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 4 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE Sub. 18 + AUTORIMESSA Sub. 8 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale)	€	141.490,06
<i>(dicasi Euro Centoquarantunomilaquattrocentonovanta/06)</i>		

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 4

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 4 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via **SANT'ANNA n. 27** (+ non assegnati)
Via **LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65**

14 LOTTI

LOTTO 5

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 146
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 149
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 154
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 157
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 159
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 160
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 163
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 165
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 166
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 167
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 167
11. STATO DI POSSESSO	pag. 168
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 170

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei 14 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC i Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla 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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società esecutata. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS*, della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
- 6. Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 5

ABITAZIONE [A/2] - Sub. 19 - Piano Primo
+
AUTORIMESSA [C/6] - Sub. 7 - Piano Interrato
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65 composta da n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).

Si propone il **LOTTO 5** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* OMISSIS, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **19**, Cat. **A/2**, Piano

1, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. cat. Mq. 60,00, Tot. Sup. escluse aree scoperte Mq. 55,00, Rendita Euro 516,46

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 19 al 1° P. elencati in senso orario: a Nord con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 18, a Sud ed Ovest ha affacci liberi.

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* OMISSIS, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. 63 di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio 6, Mappale 2745, Sub. 7, Cat. C/6, Piano S1, Classe 2, Consistenza Mq. 49,00, Rendita Euro 151,84

Confini dell'AUTORIMESSA completa di CANTINA al Sub. 7 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 6, ad Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 8, ad Ovest confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1.

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

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

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 5** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 5** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime dalla Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrabile e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrabile sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrabile e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Identificativo Corpo 3
Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI**LOTTO 5****Identificativo Corpo 1****ABITAZIONE** sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19****Identificativo Corpo 2****AUTORIMESSA** sita al Piano Interrato - **Sub. 7****Identificativo Corpo 3****Beni ad uso comune BCNC** siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3****Descrizione Corpo 1 - ABITAZIONE - Sub. 19**

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO ed ARREDATO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 10 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'abitazione si presenta sviluppata al Piano Primo del fabbricato, in posizione Sud-Ovest., con fronti affacciati sul Cortile interno ed è composta dai locali Soggiorno/Pranzo/Cottura, Disimpegno, Camera da Letto, Bagno e due balconi ubicati sui fronti Sud ed Ovest.

I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 60,32.

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 2 - AUTORIMESSA - Sub. 7

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'Autorimessa è stata rilevata nella condizione di FINITA ad esclusione della mancata installazione della saracinesca. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 10 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'immobile ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40 e misura una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 52,85.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: buone

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: buone

Descrizione Corpo 3 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: **089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: **101-2007**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011;**
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012;**
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO** prot. 10687 pratica 81971 del 29/10/2007;
- **Autocertificazione di CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO**

delle **BARRIERE ARCHITETONICHE**;

- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di originaria costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007**

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595 del 12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO** su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.

Pratica Edilizia al protocollo n. **922 del 14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE del 31/10/2014** relativa alle ABITAZIONI (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai MAGAZZINI (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai BCNC identificati al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14;** >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta CORRETTA al P.Int. ma NON CONFORME al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Certificato di COLLAUDO FINALE** e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE** a firma del progettista;
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO**;
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991**;
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED** (Edificio in Classe B)
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA** ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI** e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO).**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 5

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 5** in esame:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 19, ovvero l'Immobile Abitazione censito in categoria catastale A/2 e sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 19.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 7, ovvero l'Immobile Autorimessa E' **COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. L'immobile **risulta NON ultimato essendo mancante la saracinesca.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 7.

NOTA: Si precisa che TUTTE LE AUTORIMESSE (ed altri immobili) site al PIANO INTERRATO del fabbricato, così come gli immobili al Piano Terra in Categoria F3, sono state ESCLUSE dalla RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097, contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 (Allegato L4)

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. che l'immobile al Sub. 7 **potrà essere completato con la fornitura ed installazione della saracinesca mancante e tale spesa ricadrà sul futuro aggiudicatario d'asta.**

A questo scopo si sono computati in via di massima i costi per tali lavorazioni:

Fornitura e installazione saracinesca (+ assistenze edili) - Sub. 7 € 2.000,00

Tutti i costi sopra computati necessari alla fornitura ed installazione della saracinesca sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 5 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3.

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilevato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata *OMISSIS* la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzialmente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scompuo parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);

Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalla previsioni normative del P.R.G. comunale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico strumento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenti al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volumetrico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito

	NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **19**, Cat. **A/2**, Piano **1**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**, Sup. cat. **Mq. 60,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 55,00**, Rendita **Euro 516,46**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 19 al 1° P. elencati in senso orario: a Nord con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 18, a Sud ed Ovest ha affacci liberi.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 19**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 5 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **7**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **2**, Consistenza **Mq. 49,00**, Rendita **Euro 151,84**

Confini dell'AUTORIMESSA completa di CANTINA al Sub. 7 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 6, ad Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 8, ad Ovest confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile censito al **Sub. 7**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 5 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e

25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti al LOTTO 5 per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, esegui-

te in data 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catastale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95 (Copia ATTO in Allegato L2b).**

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria eseguita, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale -

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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, Dott. *OM/SS/S*, ed allegata al fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 5

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 53,534

Millesimi di proprietà Corpo 2: 19,544

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 5: 73,078

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 16,74

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 5**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

Possesso: Immobili OCCUPATI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni** ai **Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26**, le **Autorimesse** ai **Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini** ai **Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/IS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, **ANTECEDENTE** alla data di notifica del **PIGNORAMENTO** del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento**. Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' **ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA** presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OM/SS/IS**, amministratore unico della società esecutata **OM/SS/IS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OM/SS/IS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e

Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

- Sub. 17 (Trilocale).....	€/anno	6.200,00
- Sub. 18 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 19 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 20 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 21 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 23 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 24 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 25 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 26 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 6 (Autorimessa)	€/anno	3.200,00
- Sub. 7 (Autorimessa)	€/anno	2.700,00
- Sub. 27 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 28 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 29 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI	€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come VILE il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti *"...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."*.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sito al Piano Interrato - **Sub. 7**

Possesso: Immobile OCCUPATO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 7** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OM/SS/S** in data **02/05/2023**. **Si consideri però quanto argomentato al precedente Corpo 1 in relazione alla legittimità del suddetto contratto di locazione**(Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1). **Nell'autorimessa sono contenuti beni mobili di cui non si è potuta accertare la proprietà.**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detti immobili NON sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OM/SS/S** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 5

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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**ABITAZIONE** sviluppata al Piano Primo - **Sub. 19**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE Piano Primo Sub. 19	60.32	1.491,67	1	89.977,53

Identificativo Corpo 2**AUTORIMESSA** sita al Piano Interrato - **Sub. 7**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
AUTORIMESSA con CANTINA Piano Interrato Sub. 7	52,85	902,7273	1	47.709,14

Identificativo Corpo 3**Beni ad uso comune BCNC** siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 5</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC - LOTTO 5 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	73,078	1.491,67	341.711,76	24.971,68

Valore corpo 1 da libero	€	89.977,53
Valore corpo 2 da libero	€	47.709,14
Valore corpo 3 da libero	€	24.971,68
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	162.658,35
Valore complessivo diritto e quota.....	€	162.658,35
TOTALE VALORE LOTTO 5 (al lordo decurtazioni)	€	162.658,35

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	8.132,92
Riduzione per INSTALLAZIONE 1 SARACINESCA Sub. 7	- €	2.000,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	€	10.132,92

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 5 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE Sub. 19 + AUTORIMESSA Sub. 7 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale) € **152.525,43**
(dicasi Euro Centocinquantaduemilacinquecentoventicinque/43)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 5

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 5 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via **SANT'ANNA n. 27** (+ non assegnati)
Via **LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65**

14 LOTTI

LOTTO 6

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 180
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 183
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 188
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 191
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 193
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 194
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 197
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 199
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 200
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 201
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 201
11. STATO DI POSSESSO	pag. 202
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 204

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei 14 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla società eseguita.

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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società eseguita. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS*, della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
- 6. Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 6

ABITAZIONE [A/2] - Sub. 20 - Piano Primo
+
AUTORIMESSA [C/6] - Sub. 11 - Piano Interrato
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65 composta da n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).

Si propone il **LOTTO 6** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* *OMISSIS*, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di

fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **20**, Cat. **A/2**, Piano **1**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**, Sup. cat. **Mq. 50,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 46,00**, Rendita **Euro 387,34**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 20 al 1° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 21, a Sud confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest ha affaccio libero.

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* *OMISSIS*, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **11**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 18,00**, Rendita **Euro 65,07**

Confini dell'AUTORIMESSA completa di CANTINA al Sub. 11 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 12, ad Est confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1, a Sud ed Ovest confina il terrapieno della costruzione.

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

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

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 6** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 6** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime dalla Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrale e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrale sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrale e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Identificativo Corpo 3
Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime

Pareti interne tipologia: **murature in mattoni forati** finitura: **ad intonaco civile/grassello di calce** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico Presente **solo audio**

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 PVC** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **rete canalizzazioni a pavimento** condizioni: **ottime**

Climatizzazione tipologia: **presente** /alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico **SI**

Epoca di realizzazione adeguamento **2012**

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive **SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento **SI**

Tipologia di impianto **Centralizzato**

Stato impianto **Funzionante**

Epoca di realizzazione/adeguamento **2012**

Esiste la dichiarazione di conformità /

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione **presente**

Esiste la dichiarazione di conformità
L. 46/90 e successive /

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio **NO**

Esiste certificato prevenzione incendi /

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o
montacarichi **SI**

Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pe-
ricolosi **NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - ABITAZIONE - Sub. 20

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO ed ARREDATO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 11 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'abitazione si presenta sviluppata al Piano Primo del fabbricato, in posizione Nord-Ovest., con fronti affacciati sul Cortile interno e sulla via Sant'Anna ed è composta dai locali Soggiorno/Pranzo/Cottura, Disimpegno, Camera da Letto, Bagno e un balconi ubicati sul fronte Ovest.

I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 50,29.

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 2 - AUTORIMESSA - Sub. 11

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'Autorimessa è stata rilevata nella condizione di FINITA ad esclusione della mancata installazione della saracinesca. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 11 in Allegato C), **è coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'immobile ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40 e misura una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 19,98.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: buone

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: buone

Descrizione Corpo 3 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: **089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: **101-2007**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011;**
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012;**
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO prot. 10687 pratica 81971 del 29/10/2007;**
- **Autocertificazione di CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO**

delle **BARRIERE ARCHITETONICHE**;

- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di originaria costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007**

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595 del 12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO** su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.

Pratica Edilizia al protocollo n. **922 del 14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE del 31/10/2014** relativa alle ABITAZIONI (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai MAGAZZINI (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai BCNC identificati al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14;** >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta CORRETTA al P.Int. ma NON CONFORME al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Certificato di COLLAUDO FINALE** e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE** a firma del progettista;
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO**;
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991**;
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED** (Edificio in Classe B)
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA** ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI** e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO)**.

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 6

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 6** in esame:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 20, ovvero l'Immobile Abitazione censito in categoria catastale A/2 e sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 20.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 11, ovvero l'Immobile Autorimessa E' **COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. L'immobile **risulta NON ultimato essendo mancante la saracinesca.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 11.

NOTA: Si precisa che TUTTE LE AUTORIMESSE (ed altri immobili) site al PIANO INTERRATO del fabbricato, così come gli immobili al Piano Terra in Categoria F3, sono state ESCLUSE dalla RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097, contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 (Allegato L4)

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. che l'immobile al Sub. 11 **potrà essere completato con la fornitura ed installazione della saracinesca mancante e tale spesa ricadrà sul futuro aggiudicatario d'asta.**

A questo scopo si sono computati in via di massima i costi per tali lavorazioni:

Fornitura e installazione saracinesca (+ assistenze edili) - Sub. 11 € 2.000,00

Tutti i costi sopra computati necessari alla fornitura ed installazione della saracinesca sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 6 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, è **possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3.

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilevato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata *OMISSIS* la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzialmente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scompuo parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);

Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalla previsioni normative del P.R.G. comunale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico strumento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volumetrico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito

	NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **20**, Cat. **A/2**, Piano **1**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**, Sup. cat. **Mq. 50,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 46,00**, Rendita **Euro 387,34**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 20 al 1° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 21, a Sud confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest ha affaccio libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 20**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 6 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **11**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 18,00**, Rendita **Euro 65,07**

Confini dell'AUTORIMESSA completa di CANTINA al Sub. 11 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 12, ad Est confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1, a Sud ed Ovest confina il terrapieno della costruzione.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile censito al **Sub. 11**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 6 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e

25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti al LOTTO 6 per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

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

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modi-

fica 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catastale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria eseguita, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale -

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 6

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 42,842

Millesimi di proprietà Corpo 2: 7,389

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 6: 50,230

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 11,51

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 6**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

Possesso: Immobili OCCUPATI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni** ai **Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26**, le **Autorimesse** ai **Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini** ai **Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/S**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, **ANTECEDENTE** alla data di notifica del **PIGNORAMENTO** del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento.** Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' **ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA** presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OM/SS/S**, amministratore unico della società esecutata **OM/SS/S**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OM/SS/S**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OM/SS/S** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OM/SS/S**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/S** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della

loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

- Sub. 17 (Trilocale).....	€/anno	6.200,00
- Sub. 18 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 19 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 20 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 21 (Monocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 23 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 24 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 25 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 26 (Monocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 6 (Autorimessa)	€/anno	3.200,00
- Sub. 7 (Autorimessa)	€/anno	2.700,00
- Sub. 27 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 28 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 29 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI	€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come VILE il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti *"...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."*.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sito al Piano Interrato - **Sub. 11**

Possesso: Immobile OCCUPATO SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 11** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**. Ciò però **SENZA TITOLO** in quanto detto immobile **NON è incluso** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OMISSIS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1). **Nell'autorimessa sono contenuti beni mobili di cui non è si potuta accertare la proprietà.**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**. Ciò però **SENZA TITOLO** in quanto detti immobili **NON** sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OMISSIS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 6

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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
ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 20**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE Piano Primo Sub. 20	50,29	1.491,67	1	75.016,08

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 11**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
AUTORIMESSA Piano Interrato Sub. 11	19,98	902,7273	1	18.036,49

Identificativo Corpo 3
Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 6</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC - LOTTO 6 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	50,230	1.491,67	341.711,76	17.164,27

Valore corpo 1 da libero	€	75.016,08
Valore corpo 2 da libero	€	18.036,49
Valore corpo 3 da libero	€	17.164,27
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	110.216,84
Valore complessivo diritto e quota.....	€	110.216,84
TOTALE VALORE LOTTO 6 (al lordo decurtazioni)	€	110.216,84

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	5.510,84
Riduzione per INSTALLAZIONE 1 SARACINESCA Sub. 11.....	- €	2.000,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	€	7.510,84

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 6 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE Sub. 20 + AUTORIMESSA Sub. 11 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale)€ **102.706,00**
(dicasi Euro Centoduemilasettecentosei/00)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 6

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 6 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

14 LOTTI

LOTTO 7

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 214
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 217
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 222
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 225
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 227
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 228
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 231
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 233
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 234
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 235
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 235
11. STATO DI POSSESSO	pag. 236
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 238

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei 14 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **21**, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. **12**, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che ha provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla 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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società esecutata. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della pro-

prietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINIEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS*, della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
6. **Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 7

ABITAZIONE [A/2] - Sub. 21 - Piano Primo
+
AUTORIMESSA [C/6] - Sub. 12 - Piano Interrato
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65 composta da n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).

Si propone il **LOTTO 7** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* *OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di

fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **21**, Cat. **A/2**, Piano **1**, Classe **3**, Consistenza **2 vani**, Sup. cat. **Mq. 36,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 35,00**, Rendita **Euro 258,23**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 21 al 1° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 17, a Sud confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 20.

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* *OMISSIS*, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **12**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 16,00**, Rendita **Euro 57,84**

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 12 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 13, ad Est confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 11, ad Ovest confina con il terrapieno della costruzione.

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

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

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 7** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 7** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime dalla Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrale e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrale sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrale e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Identificativo Corpo 3
Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime

Esiste la dichiarazione di conformità
L. 46/90 e successive /

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio **NO**

Esiste certificato prevenzione incendi /

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o
montacarichi **SI**

Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pe-
ricolosi **NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - ABITAZIONE - Sub. 21

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO ed ARREDATO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 12 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'abitazione si presenta sviluppata al Piano Primo del fabbricato, in posizione Nord, con fronte unico affacciato sulla via Sant'Anna ed è composta dal Monolocale Soggiorno/Pranzo/Cottura/Letto, Disimpegno, Bagno senza aero-illuminazione diretta e un solo balcone ubicato sul fronte Nord.

I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 35,75.

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 2 - AUTORIMESSA - Sub. 12

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'Autorimessa è stata rilevata nella condizione di FINITA ad esclusione della mancata installazione della saracinesca. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 12 in Allegato C), **è coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'immobile ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40 e misura una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 16,54.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: buone

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: buone

Descrizione Corpo 3 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: **089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: **101-2007**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011;**
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012;**
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO prot. 10687 pratica 81971 del 29/10/2007;**
- **Autocertificazione di CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO**

delle **BARRIERE ARCHITETONICHE**;

- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di origine costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI** alla D.I.A. n. 101-2007

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595 del 12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO** su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.

Pratica Edilizia al protocollo n. **922 del 14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE** del 31/10/2014 relativa alle **ABITAZIONI** (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai **MAGAZZINI** (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai **BCNC** identificati al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14;** >>> **N.B.:** la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta **CORRETTA** al P.Int. ma **NON CONFORME** al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Certificato di COLLAUDO FINALE** e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE** a firma del progettista;
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO**;
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991**;
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED** (Edificio in Classe B)
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA** ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI** e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO).**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 7

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 7** in esame:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 21, ovvero l'Immobile Abitazione censito in categoria catastale A/2 e sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. **Ciò ad esclusione di una lieve difformità rilevata in occasione del disimpegno di ingresso che allo stato di fatto rilevato ha una angolazione più accentuata rispetto al corridoio comune.** Tale anomalia è di ritenibile di trascurabile entità.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 21.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 7, ovvero l'Immobile Autorimessa E' **COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. L'immobile **risulta NON ultimato essendo mancante la saracinesca.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 12.

NOTA: Si precisa che TUTTE LE AUTORIMESSE (ed altri immobili) site al PIANO INTERRATO del fabbricato, così come gli immobili al Piano Terra in Categoria F3, sono state ESCLUSE dalla RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097, contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 (Allegato L4)

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. che l'immobile al Sub. 12 **potrà essere completato con la fornitura ed installazione della saracinesca mancante e tale spesa ricadrà sul futuro aggiudicatario d'asta.**

A questo scopo si sono computati in via di massima i costi per tali lavorazioni:

Fornitura e installazione saracinesca (+ assistenze edili) - Sub. 12 € 2.000,00

Tutti i costi sopra computati necessari alla fornitura ed installazione della saracinesca sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 7 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3.

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilavato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata **OMISSIS** la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, **NON** sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzial-

mente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scom-
puto parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);
Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalla previsioni normative del P.R.G. co-
munale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in
quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale
demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico stru-
mento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con
previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un
titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volumetrico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE -

	Ambiti residenziali con planivolumetrico definito NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **21**, Cat. **A/2**, Piano **1**, Classe **3**, Consistenza **2 vani**, Sup. cat. **Mq. 36,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 35,00**, Rendita **Euro 258,23**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 21 al 1° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 17, a Sud confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 20.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 21**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 7 per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile, con specifica che la lieve difformità rilevata in occasione del disimpegno di ingresso è di ritenibile di trascurabile entità.**

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63 di Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **12**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 16,00**, Rendita **Euro 57,84**

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 12 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 13, ad Est confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 11, ad Ovest confina con il terrapieno della costruzione.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile censito al **Sub. 12**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 7 per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e

25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti al LOTTO 7 per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

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

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modi-

fica 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catastale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria eseguita, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale -

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 7

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 29,770

Millesimi di proprietà Corpo 2: 6,117

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 7: 35,886

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 8,22

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 7**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

Possesso: Immobili OCCUPATI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni** ai **Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26**, le **Autorimesse** ai **Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini** ai **Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/IS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, **ANTECEDENTE** alla data di notifica del **PIGNORAMENTO** del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento**. Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' **ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA** presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OM/SS/IS**, amministratore unico della società esecutata **OM/SS/IS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OM/SS/IS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e

Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

- Sub. 17 (Trilocale).....	€/anno	6.200,00
- Sub. 18 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 19 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 20 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 21 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 23 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 24 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 25 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 26 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 6 (Autorimessa)	€/anno	3.200,00
- Sub. 7 (Autorimessa)	€/anno	2.700,00
- Sub. 27 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 28 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 29 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI	€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come VILE il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti *"...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."*.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sito al Piano Interrato - **Sub. 12**

Possesso: Immobile OCCUPATO SANZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 4** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detto immobile NON è incluso nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OM/SS/S** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1). **Nell'autorimessa sono contenuti beni mobili di cui non è si potuta accertare la proprietà.**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detti immobili NON sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OM/SS/S** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 7

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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**ABITAZIONE** sviluppata al Piano Primo - **Sub. 21**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE Piano Primo Sub. 21	35,75	1.491,67	1	53.327,20

Identificativo Corpo 2**AUTORIMESSA** sita al Piano Interrato - **Sub. 12**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
AUTORIMESSA Piano Interrato Sub. 12	16,54	902,7273	1	14.931,11

Identificativo Corpo 3**Beni ad uso comune BCNC** siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 7</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC - LOTTO 7 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	35,886	1.491,67	341.711,76	12.262,75

Valore corpo 1 da libero	€	53.327,20
Valore corpo 2 da libero	€	14.931,11
Valore corpo 3 da libero	€	12.262,75
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	80.521,06
Valore complessivo diritto e quota.....	€	80.521,06
TOTALE VALORE LOTTO 7 (al lordo decurtazioni)	€	80.521,06

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	4.026,05
Riduzione per INSTALLAZIONE 1 SARACINESCA Sub. 12.....	- €	2.000,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	€	6.026,05

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 7 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE Sub. 21 + AUTORIMESSA Sub. 12 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale) € **74.495,01**
(dicasi Euro Settentaquattromilaquattrocentonovantacinque/01)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 7

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 7 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via **SANT'ANNA n. 27** (+ non assegnati)
Via **LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65**

14 LOTTI

LOTTO 8

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 248
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 251
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 257
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 260
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 265
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 266
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 269
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 271
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 272
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 273
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 274
11. STATO DI POSSESSO	pag. 274
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 277

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei 14 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **22**, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. **29**, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. **9**, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla 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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società esecutata. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS*, della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
6. **Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 8

ABITAZIONE [A/2] - Sub. 22 - Piano Secondo
+
MAGAZZINO [C/2] - Sub. 29 - Piano Terzo Sottotetto
+
AUTORIMESSA [C/6] - Sub. 9 - Piano Interrato
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65 composta da n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).

Si propone il **LOTTO 8** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Identificativo Corpo 4

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

NOTA: Il LOTTO 8 è stato così predisposto in considerazione del contratto di locazione rilevato in essere dal Custode dei Beni nominato nella procedura, sottoscritto in data 09/07/2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato N3) in data 16/07/2021 al n. 006238 serie 3T e codice identificativo TMF21T006238000RT, stipulato tra la società esecutata *OMISSIS* e la signora *OMISSIS* e con durata 4 annualità. Gli immobili oggetto del contratto sono quelli raggruppati nel LOTTO 8 ovvero i Subalterni 22, 29 e 9.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* *OMISSIS*, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **22**, Cat. **A/2**, Piano **2**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**, Sup. cat. **Mq. 86,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 80,00**, Rendita **Euro 581,01**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 22 al 2° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero sulla via Sant'Anna, ad Est e Sud ha affacci liberi sulla via L.Piazzini, ad Ovest confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni e con altra U.I. al Sub. 26.

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

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

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Magazzino [C/2]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* *OMISSIS*, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **29**, Cat. **C/2**, Piano **3**, Classe **2**, Consistenza **Mq. 75,00**, Rendita **Euro 259,52**

Confini del MAGAZZINO al Sub. 29 elencati in senso orario: a Nord, Est e Sud ha affacci liberi, a Sud-Ovest confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 28.

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

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

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **9**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 28,00**, Rendita **Euro 101,23**

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 9 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 8, ad Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 10, ad Ovest confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1.

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

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

Identificativo Corpo 4

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via **SANT'ANNA**, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsello carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini del Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 8** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 8** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territo-

riale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime della Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrabile e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrabile sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrabile e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo

Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Identificativo Corpo 4

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati finitura: ad intonaco civile/grassello di calce condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	Presente solo audio
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 PVC condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo con caldaia centralizzata alimentazione: gas Metano diffusori: rete canalizzazioni a pavimento condizioni: ottime
Climatizzazione	tipologia: presente /alimentazione: a pompa di calore diffusori: split a parete condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	-----------

Esiste certificato prevenzione incendi /

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi **SI**

Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi **NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Identificativo Corpo 4

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - ABITAZIONE - Sub. 22

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO ed ARREDATO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 13 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'abitazione si presenta sviluppata al Piano Secondo del fabbricato, in posizione Nord-Est, con fronte Nord affacciato sulla via Sant'Anna e fronti Est e Sud affacciati sulla Via L.Piazzini. L'abitazione è composta dai locali Soggiorno/Pranzo/Cottura, Disimpegno, Bagno, Camera Letto con locale WC pertinenziale, tre balconi ubicato sui fronti Nord, Est e Sud.

I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 86,57.

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 2 - MAGAZZINO - Sub. 29

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 13 in Allegato C), **NON È COERENTE** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

Il Magazzino si presenta sviluppato al Piano Terzo Sottotetto del fabbricato, in posizione Nord-Est, con fronte Nord affacciato sulla via Sant'Anna e fronti Est e Sud affacciati sulla Via L.Piazzini. E' planimetricamente sovrapposto al cespite del piano inferiore, ovvero il Sub. 22.

Il Magazzino, **NELLA SUA CONFORMAZIONE NON ASSENTITA**, è composto da 4 locali con destinazione non autorizzata - dato il suo censimento catastale come **NON ABITABILE** - a Soggiorno, Bagno, Disimpegno e Camera Letto.

I locali dell'immobile hanno altezza netta media rilevata pari a mt. 1,96 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 45,42 (effettiva lorda Mq. 90,97).

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 3 - AUTORIMESSA - Sub. 9

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'Autorimessa è stata rilevata nella condizione di FINITA ad esclusione della mancata installazione della saracinesca. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 13 in Allegato C), **è coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'immobile ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40 e misura una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 30,14.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: buone

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: buone

Descrizione Corpo 4 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrata e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Identificativo Corpo 4

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: 089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: 101-2007

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE già-cente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI in data 19/05/2008 con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;**
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione di FINE LAVORI in data 07/07/2014, del progettista dell'intervento;**
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011;**
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012;**
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO prot. 10687 pratica 81971 del 29/10/2007;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE;**
- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di originaria costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007**

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595** del **12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **922** del **14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- Domanda di AGIBILITA' PARZIALE del 31/10/2014 relativa alle ABITAZIONI (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai MAGAZZINI (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai BCNC identificati al Sub. 1-2-3. Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14; >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta CORRETTA al P.Int. ma NON CONFORME al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);
 - Segue correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
 - Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;
 - Certificato di COLLAUDO FINALE e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
 - Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE a firma del progettista;
 - Documentazione di ACCATASTAMENTO;
 - Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991;
 - Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED (Edificio in Classe B)
 - Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
 - Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO;
 - Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI;
 - Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI e relativo progetto;
- Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO).**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09//2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: 47-2012

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però **NON** è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 8

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 8** in esame:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 22, ovvero l'Immobile Abitazione censita in categoria catastale A/2 e sviluppato al Piano Secondo del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. **Come unica difformità si è rilevata la**

presenza di un asola nella soletta di copertura (posizionata nel locale Soggiorno/Pranzo) che, si suppone nelle intenzioni della proprietà eseguita, dovrebbe permettere la formazione di una scala di collegamento interno con il Magazzino del Sub. 29 posto al piano superiore. L'asola è però a questo livello NON visibile perchè tamponata da pannelli in cartongesso.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia dell'immobile di cui al Subalterno 22.

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 29 ovvero l'Immobile Magazzino NON E' COERENTE con quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. **La conformazione planimetrica del cespite risulta significativamente modificata rispetto alla consistenza assentita risultando composto**, in luogo dell'unico vano agli atti edilizi e catastali, **da 4 locali con destinazione non autorizzata dato il suo censimento catastale come NON ABITABILE: rispettivamente i locali Soggiorno, Bagno, Disimpegno e Camera Letto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Nella Tavola 13 di rilievo peritale (Allegato C) **SONO EVIDENZIATE LE MODIFICHE NON ASSENTITE APPORTATE ALL'IMMOBILE.** Le stesse sono recenti ma non è stato possibile definirne l'esatta data di esecuzione. Certo i lavori eseguiti, **di entità sostanziale, hanno trasformato l'originaria qualità edilizia del Magazzino in un immobile Abitabile: questo è infatti dotato di rete idrica, elettrica, riscaldamento con impianto radiante a pavimento, pavimentazioni e rivestimenti paretali finiti e aero-illuminazione diretta. Quest'ultima è però NON azimutale come richiesto dalla normativa di R.L.I. bensì solo garantita da 6 lucernari realizzati nella copertura, anch'essi però in difformità per numero e posizione rispetto a quelli previsti dal progetto autorizzato e successive varianti.**

Il conto economico delle lavorazioni NON ASSENTITE è stato computato nella Tabella 3.13a (Allegato O) da cui si possono elencare le seguenti valorizzazioni:

Quotazione lavorazioni eseguite senza autorizzazione - Sub. 29	€	66.396,62
Valutazione Magazzino Sub. 29 (a progetto assentito)	€	67.751,65
VALORE COMMERCIALE Magazzino Sub. 29 (allo stato di fatto).....		€ 134.148,27

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta sul fatto che è solo possibile supporre che le lavorazioni poste in essere nell'immobile al Sub. 29 siano state eseguite DOPO la dichiarazione ufficiale di fine dei lavori di variante in corso d'opera in data 07/07/2014. Ad un esame visivo queste appaiono relativamente recenti, coeve ai lavori di completamento complessivo dell'immobile comunque NON denunciate né dal progettista l'intervento né dalla società proprietaria eseguita.

Per quanto sopra esposto lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che la natura degli interventi edilizi rilevati in sede di indagine peritale, posti in opera nell'immobile al Sub. 29 in difformità ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), **siano definibili di significativa entità.** Quelle poste in opera sono infatti **varianti interne che hanno modificato l'assetto planimetrico dell'immobile e la consistenza numerica dei vani da 1 a 4, tendendo a realizzare un immobile abitabile in contrapposizione con la qualità catastale assentita di vano NON ABITABILE.** Si deve inoltre sottolineare che il vano è posizionato al piano sottotetto e le altezze medie ponderali misurate allo stato di fatto (Mt. 1,96 circa) sono inferiori a quelle minime richieste dalle normative sia di

P.G.T. , Regolamento Edilizio Comunale e soprattutto di R.L.I..

Si sono rilevati inoltre:

- la formazione di **un asola nella soletta del pavimento** che dovrebbe permettere l'inserimento di una **scala di collegamento interno diretto con l'Abitazione del Sub. 22 (Corpo 1) posta al piano inferiore;**
- la **trasformazione del Balcone in vano chiuso.**

Le lavorazioni eseguite devono essere quindi intese come **NON ottemperanti le odierne discipline edilizia ed urbanistica vigenti così come quelle in vigore all'epoca della presentazione/rilascio delle autorizzazioni edilizie e successive varianti.**

Tale inquadramento tipologico/normativo delle lavorazioni realizzate in abuso **precluderebbe all'aggiudicatario d'asta dell'immobile la possibilità di accedere alla procedura di SANATORIA EDILIZIA** delle stesse ai sensi del D.P.R. n. 380/2011 e il versamento della relativa sanzione amministrativa.

In via preventiva, e a tutela del futuro aggiudicatario d'asta su cui ricadranno i costi delle operazioni risolutive, si ritiene quindi necessario contemplare la sola opzione della **demolizione delle opere realizzate in abuso e ripristino della consistenza planimetrica assentita in via edilizia e catastale.**

Poiché le suddette varianti NON assentite hanno coinvolto anche la conformazione esterna del fabbricato interessando la copertura, **le lavorazioni dovranno anche ripristinare la consistenza numerica e tipologica delle aperture oblique** (lucernari) autorizzati dal progetto originario e varianti successive.

Si riepilogano quindi le lavorazioni di ripristino necessarie a sanare gli abusi posti in opera nell'immobile Magazzino censito al Sub. 29:

1. Demolizione muri divisorii interni
2. Asportazione dei sanitari bagno installati
3. Eliminazione (chiusura) asola nella soletta in C.A. del pavimento
4. Riconfigurazione della consistenza e numero dei lucernari assentiti (da 6 e 5)
5. Ripristino della configurazione assentita del Balcone

In via prudenziale, si è quindi stimato che i costi di demolizione e ripristino dell'immobile alle condizioni assentite possano essere computati in ragione del 60% del valore delle opere realizzate in abuso (Tabella 3.13a in Allegato O) ovvero:

A - Quotazione lavorazioni eseguite senza autorizzazione - Sub. 29.....	€	66.396,62
B - Valutazione costi di demolizione e ripristino Sub. 29, 60% di A	€	39.837,97

Si sottolinea che **le lavorazioni necessarie a sanare le opere prive di autorizzazione** richiedano la **redazione e presentazione di pratica edilizia dedicata** (PERMESSO di COSTRUIRE o D.I.A. o similari semplificate, AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, a giudizio dei tecnici U.T.), procedura che **dovrà essere delegata a professionista abilitato incaricato dalla committenza**, in questo caso l'aggiudicatario del LOTTO 8.

Le competenze professionali del tecnico che sarà incaricato per la redazione e presentazione del progetto sono state calcolate nel seguito a partire dai costi di demolizione e ripristino Sub. 29 in precedenza computati e pari ad € 39.837,97,31.

Con riferimento alla tariffa professionale vigente per gli Architetti ed Ingegneri, si ipotizzano le seguenti prestazioni professionali e i relativi importi a forfait (indicativi e precauzionali) per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia:

• Redazione PROGETTO delle opere di demolizione e ripristino	€	5.500,00
• Predisposizione e presentazione DOMANDA (P.C.,Dia,ecc....)	€	500,00
• Oneri amministrativi di presentazione	€	200,00

C - Totale costi complessivi progettazione (al netto IVA e C.P.)..... € 6.200,00

Da cui segue un valore il

COSTO TOTALE per demolizione e ripristino + pratica edilizia (B+C) ... € 46.037,97

Tutti i costi sopra computati per la procedura di demolizione e ripristino dell'immobile alla consistenza assentita, sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 8 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 9, ovvero l'Immobile Autorimessa E' COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edificio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. L'immobile **risulta NON ultimato essendo mancante la saracinesca.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 9.

NOTA: Si precisa che **TUTTE LE AUTORIMESSE (ed altri immobili) site al PIANO INTERRATO del fabbricato, così come gli immobili al Piano Terra in Categoria F3, sono state ESCLUSE dalla RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097, contenuta nel plico del **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 (Allegato L4).**

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. che l'immobile al Sub. 9 **potrà essere completato con la fornitura ed installazione della saracinesca mancante e tale spesa ricadrà sul futuro aggiudicatario d'asta.**

A questo scopo si sono computati in via di massima i costi per tali lavorazioni:

Fornitura e installazione saracinesca (+ assistenze edili) - Sub. 9 € 2.000,00

Tutti i costi sopra computati necessari alla fornitura ed installazione della saracinesca sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 8 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 4

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 4

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3.

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6)

censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilavato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata *OMISSIS* la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzialmente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scompuo parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);

Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalla previsioni normative del P.R.G. comunale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico strumento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima

(impegnativa parziale)”; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d’edificazione e rapporto volumetrico;
 Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ’ URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Identificativo Corpo 4

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA’ DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA’ PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la	I vincoli normativi sopra esposti

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **22**, Cat. **A/2**, Piano **2**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**, Sup. cat. **Mq. 86,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 80,00**, Rendita **Euro 581,01**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 22 al 2° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero sulla via Sant'Anna, ad Est e Sud ha affacci liberi sulla via L.Piazzini, ad Ovest confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni e con altra U.I. al Sub. 26.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 22**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 8 per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Secondo della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Magazzino [C/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **29**, Cat. **C/2**, Piano **3**, Classe **2**, Consistenza **Mq. 75,00**, Rendita **Euro 259,52**

Confini del MAGAZZINO al Sub. 29 elencati in senso orario: a Nord, Est e Sud ha affacci liberi, a Sud-Ovest confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 28.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia del Magazzino censito al **Sub. 29**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 8 per la vendita d'ista, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Terzo Sottotetto della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile inquanto la conformazione planimetrica del cespite risulta significativamente modificata rispetto alla consistenza assentita risultando composto da 4 locali con destinazione non autorizzata, rispettivamente i locali Soggiorno, Bagno, Disimpegno e Camera Letto. Tali lavorazioni sono in contrasto con il censimento catastale NON ABITABILE agli atti.**

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

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

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n.

63 di Via L. PIAZZINI), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **9**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 28,00**, Rendita **Euro 101,23**

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 9 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 8, ad Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 10, ad Ovest confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in costruzione censito al **Sub. 9**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 8 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 4

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsello carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti al LOTTO 8 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

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

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Identificativo Corpo 3
AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Identificativo Corpo 4
Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

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

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Identificativo Corpo 4

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Identificativo Corpo 4

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 8

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 87,272

Millesimi di proprietà Corpo 2: 9,086

Millesimi di proprietà Corpo 3: 11,146

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 8: 107,505

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 4: Mq. 24,63

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Identificativo Corpo 4

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 8**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

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

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

Identificativo Corpo 4

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Primo - **Sub. 22**

Possesso: Immobili OCCUPATI

L'Abitazione censita al Sub. 22 è oggetto di **CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA**, sottoscritto in data 09/07/2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato N3) in data 16/07/2021 al n. 006238 serie 3T e codice identificativo TMF21T006238000RT, stipulato tra la società esecutata **OMISSIS** e la signora **OMISSIS**, e con durata 4 annualità. Gli altri immobili oggetto del contratto sono quelli raggruppati nel presente LOTTO 8 ovvero i Subalterni **22, 29 e 9**.

NOTA: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, ANTECEDENTE alla data di notifica del PIGNORAMENTO del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento.**

Sempre in relazione al contratto di locazione dell'Abitazione al Sub. 22, legato agli altri immo-

bili Magazzino al Sub. 29 e Autorimessa al Sub. 9, lo scrivente Esperto Stimatore ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto e pari a € 6.000,00/annui.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno:

- Sub. 22 (Bilocale/Trilocale)	€/anno	6.200,00
- Sub. 29 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 9 (Autorimessa doppia).....	€/anno	1.510,00

TOTALE CANONI	€/anno	9.860,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come VILE il canone di locazione complessivo dei tre immobili concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 6.000,00 + IVA annui. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti "...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sito al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

Possesso: Immobile OCCUPATO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 29** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**. Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/IS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

All'interno del MAGAZZINO sono depositati beni mobili e arredi dichiarati di proprietà della signora OM/SS/IS.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, ANTECEDENTE alla data di notifica del PIGNORAMENTO del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento.** Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OM/SS/IS**, amministratore unico della società esecutata **OM/SS/IS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OM/SS/IS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase** dalla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrisondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

- Sub. 17 (Trilocale).....€/anno	6.200,00
- Sub. 18 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 19 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 20 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 21 (Monolocale).....€/anno	4.300,00
- Sub. 23 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 24 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 25 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 26 (Monolocale).....€/anno	4.300,00
- Sub. 6 (Autorimessa).....€/anno	3.200,00
- Sub. 7 (Autorimessa).....€/anno	2.700,00
- Sub. 27 (Magazzino).....€/anno	2.150,00
- Sub. 28 (Magazzino).....€/anno	2.150,00
- Sub. 29 (Magazzino).....€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI €/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come VILE il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti "*...inferiore di un terzo al giusto prezzo...*".

NOTA: Si rileva che l'immobile Magazzino al Subalterno 29, sito al piano Terzo Sottotetto, **RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA**, insieme ai Subalterni 22 e 9 (Allegato N3), sottoscritto in data 09/07/2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 16/07/2021 al n. 006238 serie 3T e codice identificativo TMF21T006238000RT, stipulato tra la società esecutata *OMISSIS* e la signora *OMISSIS* e con durata 4 annualità.

Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe **PREVALERE** su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** - e il **LOCATORE**, la società esecutata *OMISSIS*, della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.

Identificativo Corpo 3

AUTORIMESSA sito al Piano Interrato - **Sub. 9**

Possesso: Immobile OCCUPATO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 9** è risultato in uso (fittizio) alla signora *OM/SS/S* in base al **CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA**, sottoscritto in data 09/07/2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato N3) in data 16/07/2021 al n. 006238 serie 3T e codice identificativo TMF21T006238000RT, stipulato tra la società esecutata *OM/SS/S* e con durata 4 annualità. Nella realtà rilevata durante le operazioni peritali tale immobile e' risultato **INUTILIZZATO DALLA CONDUTTRICE**. **All'interno dell'autorimessa sono depositati beni mobili di cui non è stato possibile definire la proprietà.**

Identificativo Corpo 4

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò però **SENZA TITOLO** in quanto detti immobili **NON** sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata *OM/SS/S* in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 8

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 8

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno

2023 – Secondo semestre

- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 22**

Definizione Immobili	Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]	Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]	Coefficiente Svalutazione K	Valore complessivo [€]
ABITAZIONE Piano Secondo Sub. 22	86,57	1.491,67	1	129.133,87

Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO sviluppato al piano Terzo Sottotetto - **Sub. 29**

<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>
MAGAZZINO Piano Terzo Sottot. Sub. 29	45,42	1.491,67	1	134.148,27

Identificativo Corpo 3**AUTORIMESSA** sita al Piano Interrato - **Sub. 9**

<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>
AUTORIMESSA Piano Interrato Sub. 9	30,14	902,7273	1	27.208,20

Identificativo Corpo 4**Beni ad uso comune BCNC** siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 8</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC - LOTTO 8 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	107,505	1.491,67	341.711,76	36.735,57

Valore corpo 1 da libero	€	129.133,87
Valore corpo 2 da libero	€	134.148,27
Valore corpo 3 da libero	€	27.208,20
Valore corpo 4 da libero	€	36.735,57
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	327.225,90
Valore complessivo diritto e quota.....	€	327.225,90
TOTALE VALORE LOTTO 8 (al lordo decurtazioni)	€	327.225,90

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	16.361,30
Riduzione per PRATICA EDILIZIA (demolizione e ripristino) Sub. 29 ..	- €	6.200,00
Riduzione per LAVORI di demolizione e ripristino Sub. 29.....	- €	39.837,97
Riduzione per INSTALLAZIONE 1 SARACINESCA Sub. 9.....	- €	2.000,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	€	64.399,27

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 8 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE Sub. 22 + MAGAZZINO Sub. 29 + AUTORIMESSA Sub. 9 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale)..... € **262.826,64**

(dicasi Euro Duecentosessantaduemilaottocentoventisei/64)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 8

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 8 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via **SANT'ANNA n. 27** (+ non assegnati)
Via **LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65**

14 LOTTI

LOTTO 9

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 288
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 291
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 296
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 299
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 301
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 302
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 305
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 307
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 308
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 309
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 309
11. STATO DI POSSESSO	pag. 310
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 312

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei 14 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC i Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **23**, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. **6**, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC i Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla 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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società esecutata. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA. A.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINIEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS* della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
6. **Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 9

ABITAZIONE [A/2] - Sub. 23 - Piano Primo
+
AUTORIMESSA [C/6] - Sub. 6 - Piano Interrato
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: (vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65 composta da n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).

Si propone il **LOTTO 9** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

- **Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1**

- *indirizzo*: Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **23**, Cat. **A/2**, Piano **2**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**, Sup. cat. **Mq. 60,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 55,00**, Rendita **Euro 516,46**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 23 al 2° P. elencati in senso orario: a Nord con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Est e Sud ha affacci liberi, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 24.

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione*: *OMISSIS*, proprietà 1/1
- *indirizzo*: Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **6**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **2**, Consistenza **Mq. 62,00**, Rendita **Euro 192,12**

Confini dell'AUTORIMESSA compresa ARE PERTINENZIALE ESCLUSIVA al Sub. 6 elencati in senso orario: a Nord confina con il Disimpegno delle scale/ascensore comuni e il Corridoio comune al Sub. 1, ad Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 7, ad Ovest confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1.

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

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

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 9** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 9** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime dalla Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrabile e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrabile sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrabile e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime

Esiste la dichiarazione di conformità
L. 46/90 e successive /

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio **NO**

Esiste certificato prevenzione incendi /

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o
montacarichi **SI**

Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pe-
ricolosi **NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - ABITAZIONE - Sub. 23

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO ed ARREDATO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 14 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'abitazione si presenta sviluppata al Piano Secondo del fabbricato, in posizione Sud-Est, con fronti Est e Sud affacciati sulla via L. Piazzini ed è composta dai locali Soggiorno/Pranzo/Cottura, Disimpegno, Camera Letto, Bagno e due balconi ubicati sui fronti Est e Sud.

I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 60,15.

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 2 - AUTORIMESSA - Sub. 6

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'Autorimessa è stata rilevata nella condizione di FINITA ad esclusione della mancata installazione delle due saracinesche. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 14 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'immobile ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40 e misura una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 63,58.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: buone

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: buone

Descrizione Corpo 3 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: **089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: **101-2007**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011;**
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012;**
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO** prot. 10687 pratica 81971 del 29/10/2007;
- **Autocertificazione di CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO**

delle **BARRIERE ARCHITETONICHE**;

- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di origine costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI** alla D.I.A. n. 101-2007

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595 del 12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO** su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.

Pratica Edilizia al protocollo n. **922 del 14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE** del 31/10/2014 relativa alle **ABITAZIONI** (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai **MAGAZZINI** (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai **BCNC** identificati al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14; >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta CORRETTA al P.Int. ma NON CONFORME al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);**
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Certificato di COLLAUDO FINALE** e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE** a firma del progettista;
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO**;
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991**;
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED** (Edificio in Classe B)
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA** ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI** e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO)**.

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 9

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 9** in esame:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 23, ovvero l'Immobile Abitazione censito in categoria catastale A/2 e sviluppato al Piano Secondo del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 23.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 6, ovvero l'Immobile Autorimessa E' **COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. L'immobile **risulta NON ultimato essendo mancanti le due saracinesche.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 6.

NOTA: Si precisa che TUTTE LE AUTORIMESSE (ed altri immobili) site al PIANO INTERRATO del fabbricato, così come gli immobili al Piano Terra in Categoria F3, sono state ESCLUSE dalla RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097, contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 (Allegato L4).

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. che l'immobile al Sub. 6 **potrà essere completato con la fornitura ed installazione delle due saracinesche mancanti e tale spesa ricadrà sul futuro aggiudicatario d'asta.**

A questo scopo si sono computati in via di massima i costi per tali lavorazioni:

Fornitura e installazione 2 saracinesche (+ assistenze edili) - Sub. 6 € 4.000,00

Tutti i costi sopra computati necessari alla fornitura ed installazione delle saracinesche sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 9 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, è **possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilevato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata *OMISSIS* la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzialmente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scompuo parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);

Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalla previsioni normative del P.R.G. comunale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico strumento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenti al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volumetrico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito

	NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **23**, Cat. **A/2**, Piano **2**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**, Sup. cat. **Mq. 60,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 55,00**, Rendita **Euro 516,46**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 23 al 2° P. elencati in senso orario: a Nord con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Est e Sud ha affacci liberi, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 24.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 23**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 9 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Secondo della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63 di Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **6**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **2**, Consistenza **Mq. 62,00**, Rendita **Euro 192,12**

Confini dell'AUTORIMESSA compresa ARE PERTINENZIALE ESCLUSIVA al Sub. 6 elencati in senso orario: a Nord confina con il Disimpegno delle scale/ascensore comuni e il Corridoio comune al Sub. 1, ad Est confina con il terrapieno della costruzione, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 7, ad Ovest confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile censito al **Sub. 6**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 9 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato,Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corso carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTI-

LE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;
Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 9 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

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

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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, il Dott. **OMISSIS**. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tut-

ta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2-3, E ed F e G).

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria eseguita, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in

PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VI-VI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 9

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 54,454

Millesimi di proprietà Corpo 2: 17,634

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 9: 77,088

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 17,66

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 9**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

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

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

Possesso: Immobili OCCUPATI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni** ai **Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26**, le **Autorimesse** ai **Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini** ai **Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/IS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, ANTECEDENTE alla data di notifica del PIGNORAMENTO del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento**. Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OM/SS/IS**, amministratore unico della società esecutata **OM/SS/IS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OM/SS/IS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni

6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monocali) abbattuto del 50%.

- Sub. 17 (Trilocale).....€/anno	6.200,00
- Sub. 18 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 19 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 20 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 21 (Monocale).....€/anno	4.300,00
- Sub. 23 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 24 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 25 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 26 (Monocale).....€/anno	4.300,00
- Sub. 6 (Autorimessa).....€/anno	3.200,00
- Sub. 7 (Autorimessa).....€/anno	2.700,00
- Sub. 27 (Magazzino).....€/anno	2.150,00
- Sub. 28 (Magazzino).....€/anno	2.150,00
- Sub. 29 (Magazzino).....€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come **VILE** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti "*...inferiore di un terzo al giusto prezzo...*".

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sito al Piano Interrato - **Sub. 6**

Possesso: Immobile OCCUPATO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 6** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/S** in data **02/05/2023 (vedasi nota al Corpo 1)**.

(Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/S**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detti immobili NON sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/S** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 9

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato

P), 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

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 23**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE Piano Secondo Sub. 23	60,15	1.491,67	1	89.723,95

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 6**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
AUTORIMESSA Piano Interrato Sub. 6	63,58	902,7273	1	57.395,40

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 9</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC - LOTTO 9 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	77,088	1.491,67	341.711,76	26.341,92

Valore corpo 1 da libero	€	89.723,95
Valore corpo 2 da libero	€	57.395,40
Valore corpo 3 da libero	€	26.341,92
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	173.461,27
Valore complessivo diritto e quota.....	€	173.461,27
TOTALE VALORE LOTTO 9 (al lordo decurtazioni)	€	173.461,27

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	8.673,06
Riduzione per INSTALLAZIONE 2 SARACINESCHE Sub. 6	- €	4.000,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	€	12.673,06

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 9 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE Sub. 23 + AUTORIMESSA Sub. 6 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale)€ **160.788,20**
(dicasi Euro Centosessantamilasettecentoottantotto/20)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 9

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 9 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via **SANT'ANNA n. 27** (+ non assegnati)
Via **LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65**

14 LOTTI

LOTTO 10

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 322
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 325
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 330
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 333
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 335
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 336
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 339
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 341
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 342
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 342
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 343
11. STATO DI POSSESSO	pag. 343
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 346

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei 14 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC i Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **24**, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. **10**, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC i Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla società eseguita.

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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società eseguita. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS*, della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
- 6. Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 10

ABITAZIONE [A/2] - Sub. 24 - Piano Primo
+
AUTORIMESSA [C/6] - Sub. 10 - Piano Interrato
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65 composta da n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).

Si propone il **LOTTO 10** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

- **Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1**

- *indirizzo*: Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **24**, Cat. **A/2**, Piano **2**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**, Sup. cat. **Mq. 60,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 55,00**, Rendita **Euro 516,46**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 24 al 2° P. elencati in senso orario: a Nord con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 23, a Sud ed Ovest ha affacci liberi.

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione*: *OMISSIS*, proprietà 1/1
- *indirizzo*: Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **10**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 35,00**, Rendita **Euro 126,53**

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 10 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 9, ad Est e Sud confina con il terrapieno della costruzione, ad Ovest confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1.

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

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

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 10** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 10** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime dalla Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrabile e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrabile sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrabile e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime

Esiste la dichiarazione di conformità
L. 46/90 e successive /

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio **NO**

Esiste certificato prevenzione incendi /

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o
montacarichi **SI**

Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pe-
ricolosi **NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - ABITAZIONE - Sub. 24

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO ed ARREDATO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 15 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'abitazione si presenta sviluppata al Piano Secondo del fabbricato, in posizione Sud-Ovest, con fronti Sud e Ovest affacciati sul Cortile interno al Sub. 1 ed è composta dai locali Soggiorno/Pranzo/Cottura, Disimpegno, Camera Letto, Bagno e due balconi ubicati sui fronti Sud ed Ovest.

I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 60,32.

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 2 - AUTORIMESSA - Sub. 10

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'Autorimessa è stata rilevata nella condizione di FINITA ad esclusione della mancata installazione della saracinesca. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 15 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'immobile ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40 e misura una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 40,06.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: buone

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: buone

Descrizione Corpo 3 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: **089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: **101-2007**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. OMISSIS**;
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011**;
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012**;
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO** prot. 10687 pratica 81971 del **29/10/2007**;
- **Autocertificazione di CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI**;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO**

delle **BARRIERE ARCHITETONICHE**;

- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di origine costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007**

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595 del 12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO** su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.

Pratica Edilizia al protocollo n. **922 del 14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE del 31/10/2014** relativa alle ABITAZIONI (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai MAGAZZINI (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai BCNC identificati al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14;** >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta **CORRETTA** al P.Int. ma **NON CONFORME** al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Certificato di COLLAUDO FINALE** e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE** a firma del progettista;
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO**;
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991**;
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED** (Edificio in Classe B)
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA** ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI** e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO)**.

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 10

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 10** in esame:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 24, ovvero l'Immobile Abitazione censito in categoria catastale A/2 e sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 24.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 10, ovvero l'Immobile Autorimessa E' **COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. L'immobile **risulta NON ultimato essendo mancante la saracinesca.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 10.

NOTA: Si precisa che TUTTE LE AUTORIMESSE (ed altri immobili) site al PIANO INTERRATO del fabbricato, così come gli immobili al Piano Terra in Categoria F3, sono state ESCLUSE dalla RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097, contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 (Allegato L4)

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. che l'immobile al Sub. 10 **potrà essere completato con la fornitura ed installazione della saracinesca mancante e tale spesa ricadrà sul futuro aggiudicatario d'asta.**

A questo scopo si sono computati in via di massima i costi per tali lavorazioni:

Fornitura e installazione saracinesca (+ assistenze edili) - Sub. 10 € 2.000,00

Tutti i costi sopra computati necessari alla fornitura ed installazione della saracinesca sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 10 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilevato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata *OM/SS/S* la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzialmente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scom-

puto parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);
Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalle previsioni normative del P.R.G. comunale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico strumento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volumetrico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito

	NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **24**, Cat. **A/2**, Piano **2**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**, Sup. cat. **Mq. 60,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 55,00**, Rendita **Euro 516,46**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 24 al 2° P. elencati in senso orario: a Nord con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 23, a Sud ed Ovest ha affacci liberi.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 24**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 10 per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Secondo della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **10**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 35,00**, Rendita **Euro 126,53**

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 10 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 9, ad Est e Sud confina con il terrapieno della costruzione, ad Ovest confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile censito al **Sub. 10**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 10 per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 10 per la vendita d'ista, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

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

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modi-

fica 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catastale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale -

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 10

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 56,352

Millesimi di proprietà Corpo 2: 14,814

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 10: 71,166

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 16,30

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 10**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

Possesso: Immobili OCCUPATI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni ai Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26**, le **Autorimesse ai Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OM/SS/IS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, **ANTECEDENTE** alla data di notifica del **PIGNORAMENTO** del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento**. Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' **ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA** presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OM/SS/IS**, amministratore unico della società eseguita **OM/SS/IS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società eseguita **OM/SS/IS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e

Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

- Sub. 17 (Trilocale).....	€/anno	6.200,00
- Sub. 18 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 19 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 20 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 21 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 23 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 24 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 25 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 26 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 6 (Autorimessa)	€/anno	3.200,00
- Sub. 7 (Autorimessa)	€/anno	2.700,00
- Sub. 27 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 28 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 29 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI	€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come VILE il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti *"...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."*.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sito al Piano Interrato - **Sub. 10**

Possesso: Immobile OCCUPATO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 10** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**. Ciò però **SENZA TITOLO** in quanto detto immobile **NON é incluso** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OMISSIS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1). **Nell'autorimessa sono contenuti beni mobili di cui non è si potuta accertare la proprietà.**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**. Ciò però **SENZA TITOLO** in quanto detti immobili **NON** sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OMISSIS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 10

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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
ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 24**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE Piano Secondo Sub. 24	60,32	1.491,67	1	89.977,53

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 10**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
AUTORIMESSA Piano Interrato Sub. 10	40,06	902,7273	1	36.163,25

Identificativo Corpo 3
Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 10</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC LOTTO 10 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	71,166	1.491,67	341.711,76	24.318,26

Valore corpo 1 da libero	€	89.977,53
Valore corpo 2 da libero	€	36.163,25
Valore corpo 3 da libero	€	24.318,26
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	150.459,04
Valore complessivo diritto e quota.....	€	150.459,04
TOTALE VALORE LOTTO 10 (al lordo decurtazioni)	€	150.459,04

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	7.522,95
Riduzione per INSTALLAZIONE 1 SARACINESCA Sub. 10.....	- €	2.000,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	€	9.522,95

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 10 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE Sub. 24 + AUTORIMESSA Sub. 10 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale)€ **140.936,09**
(dicasi Euro Centoquarantamilanovecentotrentasei/09)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 10

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 10 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

14 LOTTI

LOTTO 11

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 356
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 359
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 364
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 367
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 369
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 370
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 373
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 375
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 376
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 377
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 377
11. STATO DI POSSESSO	pag. 378
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 380

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. 1, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. 2, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. 3, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. 4, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. 5, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. 6, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. 7, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. 8, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. 9, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. 10, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. 11, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. 12, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. 13, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. 14, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. 15, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. 16, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 17, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 18, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 19, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 20, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 21, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 22, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 23, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 24, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 25, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 26, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. 27, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. 28, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. 29, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei 14 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC i Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **25**, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. **13**, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla 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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società esecutata. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS* della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
6. **Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 11

ABITAZIONE [A/2] - Sub. 25 - Piano Primo
+
AUTORIMESSA [C/6] - Sub. 13 - Piano Interrato
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65 composta da n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).

Si propone il **LOTTO 11** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

- **Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1**
- **indirizzo: Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), indirizzo Via SANT'ANNA (allo stato di**

fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **25**, Cat. **A/2**, Piano **2**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**, Sup. cat. **Mq. 50,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 46,00**, Rendita **Euro 387,34**.

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 25 al 2° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 26, a Sud confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest ha affaccio libero.

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* *OMISSIS*, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **13**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 15,00**, Rendita **Euro 54,23**.

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 13 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 14, ad Est confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 12, ad Ovest confina con il terrapieno della costruzione.

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

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

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 11** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 11** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime dalla Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrabile e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrabile sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrabile e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime

Pareti interne
tipologia: **murature in mattoni forati** finitura: **ad intonaco civile/grassello di calce** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico Presente **solo audio**

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 PVC** condizioni: **buone**

Termico
tipologia: **autonomo con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **rete canalizzazioni a pavimento** condizioni: **ottime**

Climatizzazione
tipologia: **presente**
/alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico **SI**

Epoca di realizzazione adeguamento **2012**

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive **SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento **SI**

Tipologia di impianto **Centralizzato**

Stato impianto **Funzionante**

Epoca di realizzazione/adeguamento **2012**

Esiste la dichiarazione di conformità **/**

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione **presente**

Esiste la dichiarazione di conformità
L. 46/90 e successive /

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio **NO**

Esiste certificato prevenzione incendi /

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o
montacarichi **SI**

Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pe-
ricolosi **NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - ABITAZIONE - Sub. 25

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO ed ARREDATO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 16 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'abitazione si presenta sviluppata al Piano Secondo del fabbricato, in posizione Nord-Ovest, con fronti Ovest e Nord rispettivamente affacciati sul Cortile interno al Sub. 1 e sulla via Sant'Anna. L'immobile è composto dai locali Soggiorno/Pranzo/Cottura, Disimpegno, Camera Letto, Bagno e un balcone ubicato sui fronte Sud Ovest.

I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 50,29.

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 2 - AUTORIMESSA - Sub. 13

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'Autorimessa è stata rilevata nella condizione di FINITA ad esclusione della mancata installazione della saracinesca. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 16 in Allegato C), **è coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'immobile ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40 e misura una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 16,13.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: buone

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: buone

Descrizione Corpo 3 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: **089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: **101-2007**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. OMISSIS**;
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011**;
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012**;
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO** prot. 10687 pratica 81971 del 29/10/2007;
- **Autocertificazione di CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI**;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO**

delle **BARRIERE ARCHITETONICHE**;

- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di origine costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI** alla D.I.A. n. 101-2007

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595 del 12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO** su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.

Pratica Edilizia al protocollo n. **922 del 14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE** del 31/10/2014 relativa alle **ABITAZIONI** (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai **MAGAZZINI** (Cat. C/2) identificati ai Subalterni 27-28-29, ai **BCNC** identificati al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14;** >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta **CORRETTA** al P.Int. ma **NON CONFORME** al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Certificato di COLLAUDO FINALE** e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE** a firma del progettista;
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO**;
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991**;
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED** (Edificio in Classe B)
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA** ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI** e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO).**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 11

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 11** in esame:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 25, ovvero l'Immobile Abitazione censito in categoria catastale A/2 e sviluppato al Piano Secondo del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 25.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 13, ovvero l'Immobile Autorimessa E' **COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. L'immobile **risulta NON ultimato essendo mancante la saracinesca.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 13.

NOTA: Si precisa che TUTTE LE AUTORIMESSE (ed altri immobili) site al PIANO INTERRATO del fabbricato, così come gli immobili al Piano Terra in Categoria F3, sono state ESCLUSE dalla RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097, contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 (Allegato L4)

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. che l'immobile al Sub. 13 **potrà essere completato con la fornitura ed installazione della saracinesca mancante e tale spesa ricadrà sul futuro aggiudicatario d'asta.**

A questo scopo si sono computati in via di massima i costi per tali lavorazioni:

Fornitura e installazione saracinesca (+ assistenze edili) - Sub. 13 € 2.000,00

Tutti i costi sopra computati necessari alla fornitura ed installazione della saracinesca sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 11 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, è **possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilevato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata *OMISSIS* la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzialmente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scompuo parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);

Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalla previsioni normative del P.R.G. comunale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico strumento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asservimento ad uso pubblico di aree a standard;

Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in uso pubblico delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale n. 2745;

Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i limiti volumetrici allo stato di fatto;

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volumetrico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residualità.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE -

	Ambiti residenziali con planivolumetrico definito NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **25**, Cat. **A/2**, Piano **2**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**, Sup. cat. **Mq. 50,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 46,00**, Rendita **Euro 387,34**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 25 al 2° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 26, a Sud confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest ha affaccio libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 25**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 11 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Secondo della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63 di Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **13**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 15,00**, Rendita **Euro 54,23**

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 13 elencati in senso orario: a Nord confina con altra U.I. al Sub. 14, ad Est confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 12, ad Ovest confina con il terrapieno della costruzione.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile censito al **Sub. 13**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 11 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato,Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corseello carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub.

21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 11 per la vendita d'ista, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

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

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, esegui-

te in data 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catastale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95 (Copia ATTO in Allegato L2b).**

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 11

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 45,096

Millesimi di proprietà Corpo 2: 5,965

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 11: 51,061

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 11,70

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 11**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

Possesso: Immobili OCCUPATI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni** ai **Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26**, le **Autorimesse** ai **Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini** ai **Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/IS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, **ANTECEDENTE** alla data di notifica del **PIGNORAMENTO** del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento**. Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' **ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA** presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OM/SS/IS**, amministratore unico della società esecutata **OM/SS/IS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OM/SS/IS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e

Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

- Sub. 17 (Trilocale).....	€/anno	6.200,00
- Sub. 18 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 19 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 20 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 21 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 23 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 24 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 25 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 26 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 6 (Autorimessa)	€/anno	3.200,00
- Sub. 7 (Autorimessa)	€/anno	2.700,00
- Sub. 27 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 28 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 29 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
<hr/>		
TOTALE CANONI	€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come VILE il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti *"...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."*.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sito al Piano Interrato - **Sub. 13**

Possesso: Immobile OCCUPATO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 13** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**. Ciò però **SENZA TITOLO** in quanto detto immobile NON è incluso nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OMISSIS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1). **Nell'autorimessa sono contenuti beni mobili di cui non è si potuta accertare la proprietà.**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**. Ciò però **SENZA TITOLO** in quanto detti immobili NON sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OMISSIS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 11

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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
ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 25**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE Piano Secondo Sub. 25	50,29	1.491,67	1	75.016,08

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 13**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
AUTORIMESSA Piano Interrato Sub. 13	16,13	902,7273	1	14.560,99

Identificativo Corpo 3
Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 11</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC LOTTO 11 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	51,061	1.491,67	341.711,76	17.448,26

Valore corpo 1 da libero	€	75.016,08
Valore corpo 2 da libero	€	14.560,99
Valore corpo 3 da libero	€	17.448,26
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	107.025,33
Valore complessivo diritto e quota.....	€	107.025,33
TOTALE VALORE LOTTO 11 (al lordo decurtazioni).....	€	107.025,33

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	5.351,27
Riduzione per INSTALLAZIONE 1 SARACINESCA Sub. 13.....	- €	2.000,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	€	7.351,27

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 11 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE Sub. 25 + AUTORIMESSA Sub. 13 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale) € **99.647,06**
(dicasi Euro Novantanovemilaseicentoquarantasette/06)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 11

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 11 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via **SANT'ANNA n. 27** (+ non assegnati)
Via **LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65**

14 LOTTI

LOTTO 12

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 390
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 393
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 398
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 401
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 403
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 404
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 407
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 409
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 410
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 411
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 411
11. STATO DI POSSESSO	pag. 412
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 414

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina (Subentro): 11/01/2024

Data giuramento: 12/01/2024

Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)

Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei 14 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC i Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. **26**, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. **14**, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla società eseguita.

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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società eseguita. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS* della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
- 6. Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 12

ABITAZIONE [A/2] - Sub. 26 - Piano Primo
+
AUTORIMESSA [C/6] - Sub. 14 - Piano Interrato
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65 composta da n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).

Si propone il **LOTTO 12** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* *OMISSIS*, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **26**, Cat. **A/2**, Piano

2, Classe 3, Consistenza 2 vani, Sup. cat. Mq. 36,00, Tot. Sup. escluse aree scoperte Mq. 35,00, Rendita Euro 258,23.

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 26 al 2° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero sulla via Sant'Anna, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 22, a Sud confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 25.

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* OMISSIS, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. 63 di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio 6, Mappale 2745, Sub. 14, Cat. C/6, Piano **S1**, Classe 3, Consistenza Mq. 14,00, Rendita Euro 50,61

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 14 elencati in senso orario: a Nord confina con il muro strutturale di separazione con lo scivolo carrale, ad Est confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 13, ad Ovest confina con il terrapieno della costruzione.

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

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

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 12** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 12** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime dalla Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrabile e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrabile sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrabile e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime

Esiste la dichiarazione di conformità
L. 46/90 e successive /

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio **NO**

Esiste certificato prevenzione incendi /

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o
montacarichi **SI**

Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pe-
ricolosi **NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - ABITAZIONE - Sub. 26

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di FINITO ed ARREDATO. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 17 in Allegato C), è **coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'abitazione si presenta sviluppata al Piano Secondo del fabbricato, in posizione Nord, con fronte unico affacciato sulla via Sant'Anna ed è composta dal Monolocale Soggiorno/Pranzo/Cottura/Letto, Disimpegno, Bagno senza aero-illuminazione diretta e un solo balcone ubicato sul fronte Nord.

I locali dell'immobile hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 35,75.

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma l'abitazione risulta accessibile e visitabile a persone diversamente abili.

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Ottime

Descrizione Corpo 2 - AUTORIMESSA - Sub. 14

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'Autorimessa è stata rilevata nella condizione di FINITA ad esclusione della mancata installazione della saracinesca. **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 17 in Allegato C), **è coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

L'immobile ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40 e misura una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 16,09.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: buone

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: buone

Descrizione Corpo 3 - Beni ad uso comune BCNC - Subb. 1, 2 e 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrate e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54
- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: **089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: **101-2007**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A. a firma Arch. *OMISSIS*;**
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 18/05/2011;**
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG) - 29/06/2012;**
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO** prot. 10687 pratica 81971 del 29/10/2007;
- **Autocertificazione di CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI;**
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO**

delle **BARRIERE ARCHITETONICHE**;

- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006 dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di origine costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI** alla D.I.A. n. 101-2007

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595 del 12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO** su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.

Pratica Edilizia al protocollo n. **922 del 14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE** del 31/10/2014 relativa alle **ABITAZIONI** (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai **MAGAZZINI** (Cat. C/2) identificate ai Subalterni 27-28-29, ai **BCNC** identificate al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14;** >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta **CORRETTA** al P.Int. ma **NON CONFORME** al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);
- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Certificato di COLLAUDO FINALE** e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE** a firma del progettista;
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO**;
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991**;
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED** (Edificio in Classe B)
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA** ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI** e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO).**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 12

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 12** in esame:

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 26, ovvero l'Immobile Abitazione censito in categoria catastale A/2 e sviluppato al Piano Secondo del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. **Ciò ad esclusione di una lieve difformità rilevata in occasione del disimpegno di ingresso che allo stato di fatto rilevato ha una angolazione più accentuata rispetto al corridoio comune.** Tale anomalia è di ritenibile di trascurabile entità.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 26.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 14, ovvero l'Immobile Autorimessa E' **COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. L'immobile **risulta NON ultimato essendo mancante la saracinesca.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell'immobile di cui al Subalterno 14.

NOTA: Si precisa che TUTTE LE AUTORIMESSE (ed altri immobili) site al PIANO INTERRATO del fabbricato, così come gli immobili al Piano Terra in Categoria F3, sono state ESCLUSE dalla RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097, contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 (Allegato L4)

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. che l'immobile al Sub. 14 **potrà essere completato con la fornitura ed installazione della saracinesca mancante e tale spesa ricadrà sul futuro aggiudicatario d'asta.**

A questo scopo si sono computati in via di massima i costi per tali lavorazioni:

Fornitura e installazione saracinesca (+ assistenze edili) - Sub. 14 € 2.000,00

Tutti i costi sopra computati necessari alla fornitura ed installazione della saracinesca sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 12 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilavato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata **OMISSIS** la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, **NON** sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4. Della stessa si riporta questo estratto esaustivo: "... Preso atto che tale documentazione tecnica non risulta presente agli atti comunali e che la mancata predisposizione e trasmissione della stessa, non sia stata adeguatamente relazionata nel proseguo delle opere edilizie;

Tenuto conto che gli interventi edilizi inizialmente proposti prevedevano una soluzione progettuale con asservimento ad uso pubblico delle aree adiacenti al nuovo fabbricato ricostruito, al fine d'agevolare le eventuali nuove attività commerciali che si fossero insediate nei negozi previsti al piano terra dell'immobile, nonché la possibilità d'attrezzare parzial-

mente le stesse con soluzioni d'arredo pubblico (eventualmente da convenzionarsi a scom-
puto parziale o totale della quota prevista degli oneri d'urbanizzazione primaria);
Tale soluzione non era però un obbligo derivante dalla previsioni normative del P.R.G. co-
munale allora vigente, bensì una scelta avanzata dalla proprietà e dal tecnico progettista, in
quanto l'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con totale
demolizione e successiva ricostruzione, non prevedeva l'attuazione d'uno specifico stru-
mento attuativo (v. Piano Attuativo o Piano di Recupero), ma una zona residenziale con
previsione "di contenimento allo stato di fatto", in cui si poteva intervenire con il rilascio d'un
titolo abilitativo diretto, senza la necessità d'individuazione e cessione al Comune od asserv-
imento ad uso pubblico di aree a standard;

**Pertanto, nella successive pratiche edilizie di variante, la previsione di cessione in
uso pubblico delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato, è stata abbandonata e le
stesse ad oggi risultano a tutti gli effetti di proprietà privata, su area identificata al
N.C.E.U. del comune censuario di Ponte San Pietro, sezione PO, al foglio 6, mappale
n. 2745;**

**Per quanto concerne invece l'Atto d'asservimento volumetrico, da effettuarsi me-
diante apposito atto notarile registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A.
del P.R.G. Comunale allora vigente, con la presente si comunica che la richiesta
venne erroneamente avanzata anche per tale intervento di ristrutturazione edilizia, at-
traverso la completa demolizione e ricostruzione d'un fabbricato esistente, entro i
limiti volumetrici allo stato di fatto;**

Il richiamato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale allora vigente, prevedeva che "la
concessione comporta altresì l'atto d'impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al
vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indi-
ci volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione della
area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima
(impegnativa parziale)"; di fatto considerava tale obbligo solo per le nuove costruzioni in
zone di completamento con previsione di specifico indice d'edificazione e rapporto volume-
trico;

Nel lotto in questione la capacità volumetrica massima era pari al fabbricato esistente e con
la nuova soluzione progettuale si fissavano già di fatto i nuovi limiti, senza alcuna residuali-
tà.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE -

	Ambiti residenziali con planivolumetrico definito NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **26**, Cat. **A/2**, Piano **2**, Classe **3**, Consistenza **2 vani**, Sup. cat. **Mq. 36,00**, Tot. Sup. escluse aree scoperte **Mq. 35,00**, Rendita **Euro 258,23**

Confini dell'ABITAZIONE al Sub. 26 al 2° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero sulla via Sant'Anna, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 22, a Sud confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni, ad Ovest confina con altra U.I. al Sub. 25.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 26**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 12 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Secondo della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. **63** di **Via L. PIAZZINI**), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **14**, Cat. **C/6**, Piano **S1**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 14,00**, Rendita **Euro 50,61**

Confini dell'AUTORIMESSA al Sub. 14 elencati in senso orario: a Nord confina con il muro strutturale di separazione con lo scivolo carrale, ad Est confina con il Corsello carrale delle autorimesse al Sub. 1, a Sud confina con altra U.I. al Sub. 13, ad Ovest confina con il terrapieno della costruzione.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in costruzione censito al **Sub. 14**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 12 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile.**

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

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

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato,Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub.

2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 12 per la vendita d'ista, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

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

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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, il Dott. **OMISSIS**. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Sti-

matore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2-3, E ed F e G).

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Ispezioni 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria eseguita, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VI-VI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 12

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 31,336

Millesimi di proprietà Corpo 2: 5,950

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 12: 37,287

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 8,54

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)

Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 12**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

Possesso: Immobili OCCUPATI

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni ai Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26**, le **Autorimesse ai Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OMISSIS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, ANTECEDENTE alla data di notifica del PIGNORAMENTO del 03/08/2023, **lo stesso si prefigura come opponibile al pignoramento**. Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OMISSIS**, amministratore unico della società esecutata **OMISSIS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OMISSIS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OMISSIS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OMISSIS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OMISSIS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili

ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

- Sub. 17 (Trilocale).....€/anno	6.200,00
- Sub. 18 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 19 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 20 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 21 (Monolocale).....€/anno	4.300,00
- Sub. 23 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 24 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 25 (Bilocale).....€/anno	5.300,00
- Sub. 26 (Monolocale).....€/anno	4.300,00
- Sub. 6 (Autorimessa).....€/anno	3.200,00
- Sub. 7 (Autorimessa).....€/anno	2.700,00
- Sub. 27 (Magazzino).....€/anno	2.150,00
- Sub. 28 (Magazzino).....€/anno	2.150,00
- Sub. 29 (Magazzino).....€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come **VILE** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti *"...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."*.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sito al Piano Interrato - **Sub. 14**

Possesso: Immobile OCCUPATO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 13** è risultato in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detto immobile **NON é incluso** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/IS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1). **Nell'autorimessa sono contenuti beni mobili di cui non si è potuta accertare la proprietà.**

Identificativo Corpo 3

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detti immobili **NON** sono inclusi nell'elenco contenuto nel

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA stipulato dal LOCATORE la società esecutata *OMISSIS* in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 12

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

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 P), 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

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 26**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE Piano Secondo Sub. 26	35,75	1.491,67	1	53.327,20

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA sita al Piano Interrato - **Sub. 14**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
AUTORIMESSA Piano Interrato Sub. 14	16,09	902,7273	1	14.524,88

Identificativo Corpo 3

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3 (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 12</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC LOTTO 12 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	37,287	1.491,67	341.711,76	12.741,29

Valore corpo 1 da libero	€	53.327,20
Valore corpo 2 da libero	€	14.524,88
Valore corpo 3 da libero	€	12.741,29
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	80.593,37
Valore complessivo diritto e quota.....	€	80.593,37
TOTALE VALORE LOTTO 12 (al lordo decurtazioni)	€	80.593,37

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	4.029,67
Riduzione per INSTALLAZIONE 1 SARACINESCA Sub. 14.....	- €	2.000,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	€	6.029,67

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 12 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE Sub. 26 + AUTORIMESSA Sub. 14 + Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale) € **74.563,70**
(dicasi Euro Settantaquattromilacinquecentosessantatre/70)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 12

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 12 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

14 LOTTI

LOTTO 13

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 424
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 426
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 431
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 434
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 436
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 437
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 439
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 441
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 442
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 443
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 443
11. STATO DI POSSESSO	pag. 444
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 445

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50
Creditore Procedente: *OMISSIS*
Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*
Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE
Data nomina (Subentro): 11/01/2024
Data giuramento: 12/01/2024
Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)
Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)
Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. 1, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. 2, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. 3, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. 4, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. 5, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. 6, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. 7, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. 8, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. 9, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. 10, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. 11, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. 12, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. 13, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. 14, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. 15, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. 16, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 17, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 18, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 19, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 20, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 21, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 22, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 23, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 24, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 25, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. 26, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. 27, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. 28, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. 29, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei 14 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC i Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. 28, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla società eseguita.

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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società eseguita. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS* della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
- 6. Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 13

MAGAZZINO [C/1] - Sub. 27 - Piano Terzo Sottotetto
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65** composta da **n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).**

Si propone il **LOTTO 13** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 27**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: *I* (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Magazzini [C/2]

Dati Catastali:

- **Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1**
- **indirizzo: Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), indirizzo Via SANT'ANNA (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio 6, Mappale 2745, Sub. 27, Cat. C/2, Piano 3, Classe 1, Consistenza Mq. 94,00, Rendita Euro 276,72**

Confini del MAGAZZINO al Sub. 27 al 3° P. elencati in senso orario: a Nord confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni e della Centrale Termica, a Est, Sud ed Ovest ha affacci liberi.

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

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

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5

del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 13** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 13** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime dalla Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrale e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrale sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrale e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo

Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati finitura: ad intonaco civile/grassello di calce condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	Presente solo audio
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 PVC condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo con caldaia centralizzata alimentazione: gas Metano diffusori: rete canalizzazioni a pavimento condizioni: ottime
Climatizzazione	tipologia: presente /alimentazione: a pompa di calore diffusori: split a parete condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - **MAGAZZINO** - **Sub. 27**

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di NON FINITO cioè "al rustico". **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 18 in Allegato C), **è comunque coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

Il Magazzino si presenta sviluppata al Piano Terzo Sottotetto del fabbricato, in posizione Sud, con il fronte ad Est affacciato sulla Via L. Piazzini, i fronti Sud ed Ovest sul Cortile interno. L'immobile è composto da un vano unico.

I locali dell'immobile hanno altezza massima rilevata all'intradosso della trave di colmo pari a mt. 2,93, con dislivello negativo dal piano di calpestio del corridoio comune di cm. 20 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 53,68 (Superficie commerciale lorda effettiva Mq. 107,51).

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma il Magazzino risulterebbe accessibile e visitabile a persone diversamente abili ma il dislivello di quota del pavimento interno ne inficia tale potenzialità.

Condizioni generali di conservazione dell'Magazzino: Non definibili in quanto "al rustico"

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Non definibili in quanto "al rustico"

Descrizione Corpo 2 - **Beni ad uso comune BCNC** - **Subb. 1, 2 e 3**

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrata e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54

- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: 089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: 101-2007

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A.** a firma Arch. *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG)** - **18/05/2011**;
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG)** - **29/06/2012**;
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO** prot. **10687** pratica **81971** del **29/10/2007**;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI**;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE**;
- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. **632748/33093** del **03/07/2006** dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di originaria costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007**

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595** del **12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **922** del **14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE del 31/10/2014** relativa alle ABITAZIONI (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai MAGAZZINI (Cat. C/2) identificate ai Subalterni 27-28-29, ai BCNC identificate al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIZZAZIONI (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14; >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta CORRETTA al**

P.InT. ma **NON CONFORME** al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);

- **Seguente correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Certificato di COLLAUDO FINALE** e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE** a firma del progettista;
- **Documentazione di ACCATASTAMENTO**;
- **Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991**;
- **Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED** (Edificio in Classe B)
- **Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA** ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI**;
- **Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI** e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: 14-2012

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. 12081 del 11/05/2012

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI** a firma del progettista;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la **conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali.** Ciò a meno delle lavorazioni **NON** ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: 32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO).

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per **FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. 23910 del 24/09/2012

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 13

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 13** in esame:

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 27, ovvero il Magazzino censito in categoria catastale C/2 e sviluppato al Piano Terzo Sottotetto del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3 ed in particolare con quanto previsto con le varianti di cui alla Comunicazione Inizio Lavori n. 47-2012 (modifica della adiacente conformazione planimetrica dei vani Centrale Termica e relativo Disimpegno. Si specifica che, come indicato nelle tavole progettuali della sopraccitata pratica edilizia, il Sub. 27 è definito **SOTTOTETTO NON ABITABILE**.

L'entità delle lavorazioni edili NON eseguite nell'immobile e la relativa svalutazione economica del cespite sono stati calcolati nella Tabella 3.11.a In Allegato O.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia dell'immobile di cui al Subalterno 27.

Identificativo Corpo 2

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilevato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata **OMISSIS** la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, **NON** sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la	I vincoli normativi sopra esposti

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **27**, Cat. **C/2**, Piano **3**, Classe **1**, Consistenza **Mq. 94,00**, Rendita **Euro 276,72**

Confini del MAGAZZINO al Sub. 27 al 3° P. elencati in senso orario: a Nord confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni e della Centrale Termica, a Est, Sud ed Ovest ha affacci liberi.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 27**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 13 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Terzo Sottotetto della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile. Ciò però con la precisazione che le altezze interne riportate sulla planimetria catastale sono riferite alla quota di pavimento ottenibile solo con l'ultimazione dei lavori edilizi. NON essendo questi stati ULTIMATI, le altezze interne sono tutte alterate dalla differenza di quota del piano di calpestio rilevato in sede di indagine peritale.**

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

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

Identificativo Corpo 2

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini del Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 13 per la vendita d'ista, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

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

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Si dichiara che il creditore precedente, la società **OMISS/S**, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. **OMISS/S**, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il de-

posito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2-3, E ed F e G).

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria eseguita, *OMISSIS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN

PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 13

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 20,379

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 13: 20,379

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 3: Mq. 4,67

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 13**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

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

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 13

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

Possesso: Immobile **OCCUPATO**

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni** ai **Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26**, le **Autorimesse** ai **Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini** ai **Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OM/SS/IS**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OM/SS/IS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, **ANTECEDENTE** alla data di notifica del **PIGNORAMENTO** del 03/08/2023, lo stesso si prefigurerebbe come opponibile al pignoramento. Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' **ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA** presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OM/SS/IS**, amministratore unico della società esecutata **OM/SS/IS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OM/SS/IS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OM/SS/IS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di **NON ABITABILITÀ** definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

- Sub. 17 (Trilocale).....	€/anno	6.200,00
- Sub. 18 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 19 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 20 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 21 (Monocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 23 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 24 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 25 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
- Sub. 26 (Monocale).....	€/anno	4.300,00
- Sub. 6 (Autorimessa)	€/anno	3.200,00
- Sub. 7 (Autorimessa)	€/anno	2.700,00
- Sub. 27 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 28 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
- Sub. 29 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI	€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come **VILE** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro 24.000,00 + IVA. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti *"...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."*.

Identificativo Corpo 2

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detti immobili NON sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OMISSIS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 13

12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè

ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, Il semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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
MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 27**

<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>
MAGAZZINO Piano Terzo Sottot. Sub. 27	53,68	1.491,67	0.76	60.855,37

Identificativo Corpo 2
Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione comune a tutti i Lotti di vendita predisposti)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 13</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC LOTTO 13 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	20,379	1.491,67	341.711,76	6.963,88

Valore corpo 1 da libero	€	60.855,37
Valore corpo 2 da libero	€	6.963,88

Valore complessivo intero	€	67.819,25
Valore complessivo diritto e quota.....	€	67.819,25
TOTALE VALORE LOTTO 13 (al lordo decurtazioni)	€	67.819,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	3.390,96

TOTALE DECURTAZIONI	€	3.390,96

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 13 al netto DECURTAZIONI:

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

MAGAZZINO Sub. 27+Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale)

.....	€	64.428,29
<i>(dicasi Euro Sessantaquattromilaquattrocentoventotto/29)</i>		

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 13

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 13 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

Beni in **PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036**
Via **SANT'ANNA n. 27** (+ non assegnati)
Via **LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65**

14 LOTTI

LOTTO 14

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	pag. 456
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 458
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 463
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 466
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag. 468
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 469
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag. 471
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 473
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 474
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 475
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 475
11. STATO DI POSSESSO	pag. 476
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 478
13. CONCLUSIONI.....	pag. 481
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE.....	pag. 482
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE	pag. 482

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2024 ore 9,50
Creditore Procedente: *OMISSIS*
Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*
Esecutato: la società *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE
Data nomina (Subentro): 11/01/2024
Data giuramento: 12/01/2024
Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 14/02/2024 (Verbali in Allegato A)
Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 15 e 16/02/2024 (Verbali in Allegato A)
Data accesso atti in U.T. Comune di PONTE SAN PIETRO (BG): 08/02/2024

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65, identificati al Foglio 6, Mappale 2745 e oggetto della Procedura Esecutiva n. 428/2023:

- 1) **ENTI COMUNI** al Sub. **1**, Categoria **BCNC**, piani S1°,T,1°,2°,3°
- 2) **ENTI COMUNI** al Sub. **2**, Categoria **BCNC**, piano T
- 3) **ENTI COMUNI** al Sub. **3**, Categoria **BCNC**, piano T
- 4) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **4**, Categoria **F/3**, piano S1°
- 5) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **5**, Categoria **F/3**, piani S1°,T
- 6) **AUTORIMESSA** al Sub. **6**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 7) **AUTORIMESSA** al Sub. **7**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 8) **AUTORIMESSA** al Sub. **8**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 9) **AUTORIMESSA** al Sub. **9**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 10) **AUTORIMESSA** al Sub. **10**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 11) **AUTORIMESSA** al Sub. **11**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 12) **AUTORIMESSA** al Sub. **12**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 13) **AUTORIMESSA** al Sub. **13**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 14) **AUTORIMESSA** al Sub. **14**, Categoria **C/6**, piano S1°
- 15) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **15**, Categoria **F/3**, piano T
- 16) **UNITA' IN COSTRUZIONE** al Sub. **16**, Categoria **F/3**, piano T
- 17) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **17**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 18) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **18**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 19) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **19**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 20) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **20**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 21) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **21**, Cat. **A/2**, piano 1°
- 22) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **22**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 23) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **23**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 24) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **24**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 25) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **25**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 26) **ABITAZIONE CIVILE**, al Sub. **26**, Cat. **A/2**, piano 2°
- 27) **MAGAZZINO**, al Sub. **27**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 28) **MAGAZZINO**, al Sub. **28**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto
- 29) **MAGAZZINO**, al Sub. **29**, Cat. **C/2**, piano 3° sottotetto

Elenco e descrizione dei 14 Lotti di vendita d'asta predisposti:

LOTTO 1

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 5, Categoria F3, piani S1°,T
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 15, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 2

UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 16, Categoria F3, piano T
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 17, Cat. A2, piano 1
UNITA' IN COSTRUZIONE al Sub. 4, Categoria F3, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 18, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 8, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 19, Cat. A2, piano 1
AUTORIMESSA al Sub. 7, Categoria C6, piano S1
BCNC i Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 20, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 11, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 21, Cat. A2, piano 1°
AUTORIMESSA al Sub. 12, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 22, Cat. A2, piano 2°
MAGAZZINO, al Sub. 29, Cat. C2, piano 3° sottotetto
AUTORIMESSA al Sub. 9, Categoria C6, piano S1
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 23, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 6, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 24, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 10, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 25, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 13, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE, al Sub. 26, Cat. A2, piano 2°
AUTORIMESSA al Sub. 14, Categoria C6, piano S1°
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 13

MAGAZZINO, al Sub. 27, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. 1, 2 e 3, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

LOTTO 14

MAGAZZINO, al Sub. **28**, Cat. C2, piano 3° sottotetto
BCNC ai Sub. **1, 2 e 3**, piani S1°,T,1°,2°,3° sottotetto

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, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile 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 per Soggetto (Allegato D1), Visure per Immobile (Allegato D2), Visure Storiche (Allegato D3), Planimetrie Catastali (Allegato E), Elenco Subalterni + Elaborato Planimetrico (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **14 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1), la Visura Camerale relativa alla 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 PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Ufficio SUAEP - Attività Commerciali del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che:

1. Il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3, che costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale site sia all'esterno che all'interno della costruzione. Nella Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva agli atti della procedura, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia, tali immobili siano indicati come "*catastalmente NON attribuiti in proprietà*" per la loro specifica natura. Nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico della procedura tali immobili ad uso comune sono invece indicati in Proprietà Intera alla società esecutata. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune rilevati, il presente elaborato peritale ha proceduto, come da mandato supplementare ricevuto, alla loro valorizzazione e attribuzione ad ogni Lotto d'asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto, "...*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi...*", per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della

proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA.

2. Ha rilevato che parte degli immobili oggetto di procedura, presenti nel fabbricato giacente sul Mappale 2745 e identificati ai Subalterni 4, 5, 15 e 16, risultano censiti in categoria F3 - Immobili in Costruzione. Tale condizione, confermata in sede di rilievo peritale, è da addebitarsi alla NON ultimazione dei lavori di costruzione già autorizzati da precedente procedura edilizia comunale e successive varianti in corso d'opera. Segue quindi che NON è stato possibile eseguire alcun aggiornamento della documentazione catastale agli atti di tali specifici subalterni in assenza delle relative singole planimetrie. La consistenza catastale dei sopraccitati subalterni è solo rilevabile nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI disponibile in atti, (documentazioni che dovranno essere aggiornate) estratti ed allegati al presente elaborato peritale (Allegato F). Collegata a tale condizione il fatto che sia stata presentata la RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE per cui, alla data di redazione del presente elaborato peritale, solo parte del fabbricato risulta AGIBILE/ABITABILE (domanda contenuta nel plico del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01-2011 in Allegato L4);
3. Ha rilevato essere stata DINEGATA dal Comune di Ponte San Pietro (BG) l'istanza di avvio dell'ATTIVITÀ COMMERCIALE RICETTIVO/ALBERGHIERA presentata dalla società conduttrice il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE delle abitazioni (10 di 9), di due autorimesse e tre magazzini, stipulato dalla società esecutata (Corrispondenza e DINIEGO comune di PONTE S.P. ad Attività Ricettiva in Allegato N2). Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società locataria sta proseguendo l'attività commerciale impegnando anche immobili NON oggetto del suddetto contratto di locazione commerciale nello specifico: il Sub. 15 ad uso ufficio della società, il Vano C del Sub. 5 al Piano Interrato come deposito di beni personali;
4. Che per l'abitazione al Sub. 22, presente nel fabbricato (LOTTO 8: Subb. 22 + 29 + 9 Contratto Locazione Immobili in Allegato N3) è stato stipulato dalla società esecutata un contratto di LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS*. Si è rilevato inoltre che il Magazzino al Sub. 29 RISULTI CONTEMPORANEAMENTE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA intestato alla signora *OMISSIS* e INSERITO tra gli immobili oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1) intestato alla ditta individuale *OMISSIS*. Ai sensi dell' art. 1380 del Codice Civile, il suddetto contratto, stipulato in data antecedente, risulterebbe PREVALERE su quello sottoscritto in data successiva tra la società *OMISSIS* - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE per AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA - e il LOCATORE, la società esecutata *OMISSIS* della durata di anni 6, redatto in data 02/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/06/2023.
5. Che il presente ELABORATO PERITALE è stato infine integralmente modificato per recepire le richieste formulate, dallo stimato Delegato alla Vendita Avv. Simone MINOLA, nel rapporto da questi consegnato in atti della procedura in data 27/09/2024, modifiche poi precisate dal successivo Decreto del 11/10/2024 EMESSO dal G.E., la Dott.ssa Angela RANDAZZO.

Nel dettaglio sono stati eseguiti:

- Calcolo completo dei Millesimi di Proprietà ai sensi del Codice Civile per la successiva formazione di Condominio, applicati ai 29 immobili oggetto di procedura e per la ripartizione in quota millesimale dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;

- **Aggiornamento del valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati nei 14 LOTTI conseguente al nuovo calcolo di millesimi di proprietà applicati ai BCNC;**
 - **Modifica dell'Elenco Subalterni con aggiornamento parziale delle descrizioni delle specifiche pertinenze dei BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3;**
 - **Inserimento, nello storico della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, della Denuncia di Variazione nella Busta n. 1182 del Comune di Ponte San Pietro (BG).**
- 6. Che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito su mandato della S.V.I.: poiché infatti parte delle U.I. del fabbricato oggetto di procedura NON sono ultimate (e dotate di impianto di riscaldamento), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente aggiornamento dell'elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili ai fini degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 14 Lotti, ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola situazione rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili NON ultimati dovranno necessariamente provvedere a richiedere l'autorizzazione comunale ed effettuare i lavori edilizi mirati al completamento degli stessi (o alla sanatoria delle opere realizzate in abuso - Sub. 29), compresa la richiesta delle agibilità specifiche (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale); Detti lavori edilizi potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche, così come a consistenze catastali, differenti da quelli rilevati in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate;**

Beni in PONTE SAN PIETRO (BG) - 24036
Via A. SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati)
Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65

LOTTO 14

MAGAZZINO [C/1] - Sub. 28 - Piano Terzo Sottotetto
+
Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 1, 2 e 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **Ponte San Pietro (BG), Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) e Via LUIGI PIAZZINI n.ri 63 e 65** composta da **n. 10 Abitazioni (Cat. A/2), n. 9 Autorimesse (Cat. C/6), n. 3 Magazzini al Sottotetto (Cat. C/2), Immobili ad uso comune interni ed esterni (Cat. BCNC) e n. 4 Immobili in Corso di Costruzione (Cat. F/3).**

Si propone il **LOTTO 14** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE sviluppata al Piano Secondo - **Sub. 28**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: **I** (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Magazzini [C/2]

Dati Catastali:

- **Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1**
- **indirizzo: Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), indirizzo Via SANT'ANNA (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio 6, Mappale 2745, Sub. 28, Cat. C/2, Piano 3, Classe 2, Consistenza Mq. 75,00, Rendita Euro 259,52**

Confini del MAGAZZINO al Sub. 28 al 3° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 29, a Sud confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni e della Centrale Termica, ad Ovest ha affaccio libero.

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

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

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobili ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio 6, Mappale 2745, Sub. 1, 2, 3, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corsetto carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5

del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

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

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

2. DESCRIZIONE

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

Documentazione fotografica **LOTTO 14** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 14** in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Localizzazione territoriale

Il complesso costituito dal fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 14 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di PONTE SAN PIETRO, provincia di Bergamo.

Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale ad Nord rispetto al nucleo principale e storico della località.

La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali a carattere locale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono a date diverse in ragione della origine storica del limitrofo nucleo edificato originario. Malgrado ciò il tessuto presenta fabbricati realizzati in tempi più o meno recenti, se di origine storica comunque sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero.

La zona territoriale, in considerazione della valenza residenziale, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una nuova costruzione con epoca di realizzazione semi-recente, ultimata nel 2012, realizzata in luogo di precedente costruzione demolita allo scopo.

Si posiziona in forma di edificio isolato limitato a Nord dalla via Sant'Anna e dalla quinta vegetale costituita dalla scarpata del terrapieno della linea ferroviaria. A Est il mappale è limitato dal sedime della Via Piazzini. A Sud e Ovest il lotto di proprietà confina con altre diverse proprietà.

Sul Mappale 2745 si sviluppa il fabbricato su tre piani fuori terra più un piano interrato. La costruzione ospita in totale 10 unità abitative, 3 immobili commerciali, anche se censiti catastalmente come "in costruzione" a causa dei lavori edilizi NON completati, 10 Autorimesse al piano Interrato.

Ogni abitazione è sviluppata su singolo piano. Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dall'interrato al terzo piano sottotetto, a mezzo di colonna tecnica scale/ascensore.

La costruzione è dotata di Cortile interno, con aiuole, ad uso carrabile e pedonale.

L'accesso al piano interrato delle autorimesse è consentito dallo scivolo carrabile sito a Nord-Ovest del Mappale ed innestato alla Via Sant'Anna.

La copertura è del tipo a falde (geometria a padiglione) con copertura supplementare per l'extra-corsa della colonna ascensore.

Le autorimesse sono accessibili attraverso lo scivolo carrabile e sono disimpegnate dall'ampio corsello di manovra al P.InT..

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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: Curno, Mozzo, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo

Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura Lignea coibentata condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: ottime
	tipologia: ante a battente senza scuri al P.T. materiale: scatolato di alluminio con vetro-camere condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: ottime
Pavimentazioni interne	materiale: ceramica/parquet condizioni: ottime/buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (blindato) rivestito in legno materiale: acciaio/legno condizioni: ottime
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati finitura: ad intonaco civile/grassello di calce condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	Presente solo audio
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 PVC condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo con caldaia centralizzata alimentazione: gas Metano diffusori: rete canalizzazioni a pavimento condizioni: ottime
Climatizzazione	tipologia: presente /alimentazione: a pompa di calore diffusori: split a parete condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Descrizione Corpo 1 - **MAGAZZINO** - **Sub. 28**

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile è stato rilevato nella condizione di NON FINITO cioè "al rustico". **La conformazione planimetrica del cespite**, rilevata in sede di operazioni peritali (Tavola 19 in Allegato C), **è comunque coerente** con quanto previsto dal progetto autorizzato e dalle successive varianti elencate al successivo paragrafo 3.

Il Magazzino si presenta sviluppata al Piano Terzo Sottotetto del fabbricato, in posizione Nord-Ovest, con fronti i Nord affacciato sulla Via Sant'Anna e Ovest affacciato sul Cortile interno. L'immobile è composto da un vano unico.

I locali dell'immobile hanno altezza massima rilevata all'intradosso della trave di colmo pari a mt. 2,93, con dislivello negativo dal piano di calpestio del corridoio comune di cm. 20 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 40,79 (Superficie commerciale lorda effettiva Mq. 81,69).

Stando l'esistenza dell'ascensore a norma il Magazzino risulterebbe accessibile e visitabile a persone diversamente abili ma il dislivello di quota del pavimento interno ne inficia tale potenzialità.

Condizioni generali di conservazione dell'Magazzino: Non definibili in quanto "al rustico"

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Non definibili in quanto "al rustico"

Descrizione Corpo 2 - **Beni ad uso comune BCNC** - **Subb. 1, 2 e 3**

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2745 sono censiti catastalmente nel dettaglio come segue (dettagli superfici parametrata e ragguagliate in Tabella 5 in Allegato O):

Piano Interrato - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,00
- VANO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 6,17
- VANO TECNICO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,50
- VANO TECNICO 2 - Sup. Comm.le Mq. 2,00
- CORRIDOIO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 9,60
- CORSELLO CARRALE AUTORIMESSE - Sup. Comm.le Mq. 112,38

Piano Terra - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 22,57
- VANO TECNICO CONTATORI GAS METANO - Sup. Comm.le Mq. 1,98
- PERCORSO ACCESSO PEDONALE EST - Sup. Comm.le Mq. 13,32
- SCIVOLO CARRALE - Sup. Comm.le Mq. 80,43

Piano Terra - Sub. 2

- AREA PARCHEGGI (1-2-3) - Sup. Comm.le Mq. 61,54

- AREA PARCHEGGI (4-5-6) - Sup. Comm.le Mq. 53,43
- AREA ACCESSOCARRALE PEDONALE OVEST - Sup. Comm.le Mq. 56,04
- MARCIAPEIDE EST - Sup. Comm.le Mq. 10,81

Piano Terra - Sub. 3

- CORTILE PEDONALE/CARRALE INTERNO - Sup. Comm.le Mq. 447,61

Piano Primo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Secondo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 35,26

Piano Terzo - Sub. 1

- VANO SCALE/ASCENSORE e DISIMPEGNO - Sup. Comm.le Mq. 17,37
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 15,60

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.

(Tavole di rilievo peritale n. 1, 2, 3, 4 e 5 in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) in data 16/01/2024 (Allegato K1).

In data 08/02/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. ed sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, con FINE LAVORI COMUNICATA dal progettista dell'intervento alla data 07/07/2014.**

1. Numero pratica: 089-2006 (ARCHIVIATA D'UFFICIO)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE esistente sui Mappali 212, 213, 532 e 92 (precedente censimento catastale) + D.I.A.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **089** in data **11/08/2006** facente seguito alla richiesta di parere preventivo presentato in data **14/03/2006** al n. prot. Comunale **8146**

Nel plico sono presenti:

- **RELAZIONE PAESAGGISTICA;**
- **Comunicazione di ARCHIVIAZIONE PRATICA per decorrenza dei termini fissati per l'INIZIO LAVORI - comunicazione RR. del 12/11/2007 prot. 24287/30313.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: 101-2007

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA mediante DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - COMMERCIALE giacente sul Mappale 2745.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **101** in data **29/11/2007**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione INIZIO LAVORI** in data **19/05/2008** con indicazione del suddetto progettista e dell'impresa esecutrice i lavori edili *OMISSIS*;
- **Relazione e Certificato di Collaudo Statico Strutture C.A.** a firma Arch. *OMISSIS*;
- **Dichiarazione di FINE LAVORI** in data **07/07/2014**, del progettista dell'intervento;
- **Concessione proroga annuale Comune di Ponte San Pietro (BG)** - **18/05/2011**;
- **Concessione proroga semestrale Comune di Ponte San Pietro (BG)** - **29/06/2012**;
- **Parere FAVOREVOLE al PROGETTO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO - MINISTERO DELL'INTERNO** prot. **10687** pratica **81971** del **29/10/2007**;
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE IMPIANTI**;
- **Dichiarazione ESENZIONE OBBLIGO PROGETTAZIONE per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE**;
- **ATTO NOTARILE DI ACQUISTO** dell'originario fabbricato demolito rogato dal Notaio Dr. *OMISSIS* al n. rep. **632748/33093** del **03/07/2006** dal precedente proprietario *OMISSIS* al sig. *OMISSIS* Amministratore Unico della società *OMISSIS* - **Nel suddetto atto è presente la Dichiarazione Sostitutiva riguardo la data di originaria costruzione del fabbricato demolito ovvero ante 01/09/1967.**

Copia documentazione in Allegato L2a.

Copia Atto Notarile in Allegato L2b.

3. Numero pratica: 61-2010 (PRATICA ANNULLATA)

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007**

Pratica Edilizia al protocollo n. **22595** del **12/08/2010**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: 01-2011

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - VARIANTI alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO su parti esterne ed interne del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia sito in via Sant'Anna sui (al precedente censimento catastale) Mappali 212, 213, 532 e 95.**

Pratica Edilizia al protocollo n. **922** del **14/01/2011**

Nel plico sono presenti:

- **Domanda di AGIBILITA' PARZIALE** del **31/10/2014** relativa alle ABITAZIONI (Cat. A/2) identificate ai Subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, ai MAGAZZINI (Cat. C/2) identificate ai Subalterni 27-28-29, ai BCNC identificate al Sub. 1-2-3. **Segue che alla data di redazione del presente elaborato peritale risultano privi di AGIBILITA' gli immobili risultati NON ULTIMATI e censiti in Categoria F/3 ai Subalterni 4-5-15-16 così come tutte le AUTORIMESSE (Cat. C/6) al P.Int. e identificate ai Subb. 6-7-8-9-10-11-12-13-14; >>> N.B.: la suddetta domanda di agibilità parziale è corredata da una planimetria esplicativa le esclusioni che risulta CORRETTA al**

P.InT. ma NON CONFORME al P.T. poiché la numerazione catastale dei subalterni è parzialmente diversa rispetto a quella riportata nell'Elaborato Planimetrico Catastale in atti (Sub. 16 in luogo del corretto Sub. 5 e Sub. 17 in luogo del corretto Sub. 16);

- Segue correlata DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE rilasciata dal Comune di Ponte san Pietro (BG) in data 20/11/2014 al prot.n. 25485/27097;
- Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- Certificato di COLLAUDO FINALE e ultimazione lavori al 07/07/2014 a firma del progettista e società *OMISSIS*;
- Dichiarazione di conformità alle norme per l'ABBATTIMENTO delle BARRIERE ARCHITETONICHE a firma del progettista;
- Documentazione di ACCATASTAMENTO;
- Relazione tecnica ai sensi Legge n. 10-1991;
- Attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA CENED (Edificio in Classe B)
- Progetto allestimento AUSILI ANTICADUTA ai sensi art. 3.2.11 R.L.I.;
- Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO;
- Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI IDRO-SANITARI;
- Dichiarazione CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI e relativo progetto;

Copia documentazione in Allegato L4.

5. Numero pratica: **14-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per MODIFICHE VARIE AL PROGETTO DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

Pratica Edilizia al protocollo n. **12081** del **11/05/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Asseverazione di conformità alle norme per la PREVENZIONE INCENDI a firma del progettista;**
- **Autocertificazione di CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE a firma del progettista e società *OMISSIS*;**

NOTA: le Planimetrie di progetto allegate alla suddetta pratica di D.I.A. rappresentano la conformazione planimetrica ultima degli immobili più coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali. Ciò a meno delle lavorazioni NON ultimate riguardanti sia il Piano Interrato che il Piano Terra del fabbricato e che saranno oggetto di descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1.

Copia documentazione in Allegato L5.

6. Numero pratica: **32-2012 (sostitutiva della pratica D.I.A. n. 21-2012 ANNULLATA D'UFFICIO).**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **D.I.A. per TERZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. n. 101-2007 del 29/11/2007 per FORMAZIONE NICCHIA CONTATORI GAS METANO**

Pratica Edilizia al protocollo n. **23910** del **24/09/2012**

Copia documentazione in Allegato L6.

7. Numero pratica: **47-2012**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA per INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI SULLA COPERTURA e ADEGUAMENTO DIMENSIONALE CENTRALE TERMICA + varianti interne ai tavolati**

Pratica Edilizia al protocollo n. **27450** del **20/11/2012**

NOTA: con detta pratica è stata richiesta dalla società esecutata l'autorizzazione alla formazione anche di un tavolato divisorio posto nell'immobile al Sub. 15 al Piano Terra. Tale assetto però NON è stato posto in opera coerentemente al progetto delle varianti (Tavola A-02) bensì realizzato in diversa posizione come rilevato durante il sopralluogo peritale (vedasi tavole di rilievo prodotte in Allegato C). Inoltre il progetto prevedeva che i locali bagno ed antibagno fossero a servizio del Sub. 5 anziché come rilevato ad uso del Sub. 15 (vedasi descrizione dettagliata nel successivo paragrafo 3.1).

Copia documentazione in Allegato L7.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 14

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 14** in esame:

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 28, ovvero il Magazzino censito in categoria catastale C/2 e sviluppato al Piano Terzo Sottotetto del fabbricato, è **TOTALMENTE COERENTE** a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio a destinazione residenziale insistente sul Mappale 2745, di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3 ed in particolare con quanto previsto con le varianti di cui alla Comunicazione Inizio Lavori n. 47-2012 (modifica della adiacente conformazione planimetrica dei vani Centrale Termica e relativo Disimpegno. Si specifica che, come indicato nelle tavole progettuali della sopraccitata pratica edilizia, il Sub. 28 è definito **SOTTOTETTO NON ABITABILE**.

L'entità delle lavorazioni edili NON eseguite nell'immobile e la relativa svalutazione economica del cespite sono stati calcolati nella Tabella 3.12.a In Allegato O.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia dell'immobile di cui al Subalterno 28.

Identificativo Corpo 2

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Lo STATO DI FATTO RILEVATO degli **Immobili ad Uso Comune** censiti ai **Subalterni 1, 2 e 3** in Categoria BCNC, localizzati ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2° e 3° sottotetto, sia internamente che esternamente al fabbricato oggetto di esecuzione, è risultato CONFORME con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati ed elencati al precedente paragrafo 3. Anche il locale CENTRALE TERMICA al Sub. 1 è stato rilevato conforme alle modifiche autorizzate con la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI per VARIANTI n. 47-2012.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3

Per quanto sopra esposto, è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia degli immobili di cui ai Subalterni 1, 2 e 3

NOTA: Si precisa che tra gli spazi esterni ad uso comune (BCNC) sono stati previsti dal progetto autorizzato, e dalle successive varianti in corso d'opera, una serie di parcheggi (6) censiti al Sub. 2 ubicati in corrispondenza della via L.Piazzini. **Tali posti auto sono, allo stato di fatto rilevato, disponibili per l'uso pubblico.** Per tali parcheggi infatti è stata richiesta dall'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) un **ATTO DI IMPEGNO ALLA CESSIONE IN SERVITU' D'USO PUBBLICO DELLE AREE A PARCHEGGIO** (Vedasi comunicazione del responsabile del procedimento prot. 00024287 del 11/08/2006 contenuto già nella prima versione del progetto di cui alla D.I.A. n. 89-2006 - Allegato L1, così come nel plico del successivo titolo autorizzativo D.I.A. n. 101-2007 - Comunicazione prot. 00031749 del 29-11-2007 - Allegato L2). Nella medesima comunicazione inoltre l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) richiede alla società esecutata **OMISSIS** la consegna di **un secondo atto di vincolo** ovvero l'**ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO** in forma di atto notarile registrato ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico di P.R.G..

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che detti atti, di impegno e notarile, NON sono presenti nella documentazione visionata ed estratta delle procedure edilizie elencate al precedente paragrafo 3. Allo scopo, in data 18/03/2024, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di integrazione di indagine presso l'U.T. del Comune di Ponte San Pietro (BG) (Allegato K3) per avere notizia della reale esistenza - **ovvero se la società esecutata ha provveduto come richiesto a produrre, sottoscrivere e depositare gli atti richiesti** - e dei riferimenti protocollari specifici di tali atti ed estrarne copia digitale.

A seguito di tale richiesta l'U.T. ha risposto che i suddetti atti notarili non sono più stati formalizzati. Dettagliate motivazioni nella comunicazione pervenuta in data 12/04/2024 in Allegato K4.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2021
Ambito:	PdR – scala 1:2000 Tavola 13.4 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO - Ambito SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE - Ambiti residenziali con planivolumetrico definito NOTA: Il fabbricato è interessato a Nord solo parzialmente dalla Fascia di Rispetto Ferroviaria.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 13.6
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna
---	---------

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

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, 2020
Ambito:	PdR –scala 1:5000 - Tavola 07 - SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili oggetto di esecuzione.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA** (allo stato di fatto rilevato n. civico NON assegnato), al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **28**, Cat. **C/2**, Piano **3**, Classe **2**, Consistenza **Mq. 75,00**, Rendita **Euro 259,52**

Confini del MAGAZZINO al Sub. 28 al 3° P. elencati in senso orario: a Nord ha affaccio libero, ad Est confina con altra U.I. al Sub. 29, a Sud confina con i BCNC al Sub. 1 del vano scale/ascensori comuni e della Centrale Termica, ad Ovest ha affaccio libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione censita al **Sub. 28**, soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO 14 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Terzo Sottotetto della costruzione e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile. Ciò però con la precisazione che le altezze interne riportate sulla planimetria catastale sono riferite alla quota di pavimento ottenibile solo con l'ultimazione dei lavori edilizi. NON essendo questi stati ULTIMATI, le altezze interne sono tutte alterate dalla differenza di quota del piano di calpestio rilevato in sede di indagine peritale.**

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

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

Identificativo Corpo 2

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - Subb. 1, 2 e 3

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: / (Visura Camerale in Allegato M1)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Immobile ad Uso Comune [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **PONTE SAN PIETRO (BG)**, indirizzo **Via SANT'ANNA**, al Foglio **6**, Mappale **2745**, Sub. **1, 2, 3**, Cat. **BCNC**, Piani **S1, T, 1, 2 e 3**;

Confini del Sub. 1 VANO SCALE ASCENSORE + CORRIDOIO COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 5 e con il Sub. 4, ad Est confina con il Sub. 5, a Sud confina il Sub. 6, ad Ovest confina con il Sub. 4;

Confini del Sub. 1 CORSELLO CARRALE COMUNE al P.Int.: a Nord confina con il Sub. 4, , ad Est confina con i Subb. 6,7,8,9 e 10, a Sud confina il muro di contenimento del terrapieno, ad Ovest confina con i Subb. 11,12,13 e 14;

Confini del Sub. 1 SCIVOLO CARRALE ai P.Int. e P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est confina con il Sub. 4 e con il corso carrale, a Sud confina con il Sub. 14, ad Ovest confina con il muro di contenimento del terrapieno limite di proprietà con altre U.I.;

Confini del Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE al P.T.: a Nord confina con il sedime della via SANT'ANNA, ad Est e Sud confina con il Sub. 1 CORTILE, ad Ovest confina con lo SCIVOLO CARRALE del Sub. 1;

Confini del Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST al P.T.: a Nord confina con il Sub. 15, ad Est con il MARCIAPIEDE al Sub. 2, a Sud. confina con il PARCHEGGIO al Sub. 2 e con il CORTILE al Sub. 3, ad Ovest confina con il VANO SCALE/ASCENSORE al Sub. 1;

Confini del MARCIAPIEDE al Sub. 2: a Nord confina con il sedime dalla via SANT'ANNA, ad Est confina con il sedime dalla via L. PIAZZINI, a Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI, ad Ovest confina con il Sub. 15;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (4-5-6): a Nord confinano con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, a Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3.

Confini dei Sub. 1 VANO CONTATORI GAS METANO: a Nord, Est e Sud confina con il Sub. 2 PARCHEGGI 4-5-6, ad Ovest confina con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del Sub. 2 PARCHEGGI (1-2-3): a Nord confinano con lo SCIVOLO ACCESSO CARRALE/PEDONALE al Sub. 3, ad Est confinano con il sedime della via L. PIAZZINI, a Sud e ad Ovest confinano con il CORTILE al Sub. 3;

Confini del CORTILE al Sub. 3: al perimetro confina con il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE, con i PARCHEGGI ai Sub. 2, con il VANO CONTATORI GAS METANO al Sub. 1, con i Sub. 16 e 5 del fabbricato, a Sud ed Ovest con i Mappali 1808, 212, 1080, 1081, 1899, X, a Nord con il Sub. 2 ACCESSO CARRALE/PEDONALE;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al P.T.: a Nord confina con i Subb. 15 e 5, ad Est confina con il Sub. 15 e il Sub. 1 ACCESSO PEDONALE EST, a Sud confina con il CORTILE al Sub. 3 e con il Sub. 16, ad Ovest confina con i Subb. 16 e 5;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 1°P.: a Nord confina con i Subb. 17 e 21, ad Est confina con il Sub. 17, a Sud confina con i Subb. 18 e 19, ad Ovest confina con il Sub. 21;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 2°P.: a Nord confina con i Subb. 22, 26 e 25, ad Est confina con il Sub. 22, a Sud confina con i Subb. 23 e 24, ad Ovest confina con il Sub. 26;

Confini del VANO SCALE/ASCENSORE COMUNI al 3°P. sottotetto: a Nord confina con i Subb. 29 e 28, ad Est confina con il Sub. 29, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest confina con il Sub. 28 e con la CENTRALE TERMICA;

Confini della CENTRALE TERMICA al Sub. 1: a Nord confina con il Sub. 28, ad Est confina con il DISEMPEGNO COMUNE, a Sud confina con il Sub. 27, ad Ovest ha fronte libero.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia degli immobili ad suo comune censiti ai **Subb. 1, 2 e 3**, soggetti alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 14 per la vendita d'ista, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata ai Piani S1, T, 1°, 2° e 3° sottotetto della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale degli immobili censiti come BCNC.**

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Si dichiara che il creditore precedente, la società *OMISS/S*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISS/S*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott.

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

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 18/01/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), 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, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catastale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (ora Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale giacente sul Mappale 2745, Immobili censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29) ubicati nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 per atto di compravendita dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS* (BG) al n. rep. 632748/33093 del 03/07/2006. **Si precisa che nel suddetto atto la società *OMISSIS*, viene indicata con la precedente sede legale sita a Bergamo in via Canonici Lateranensi n. 9 e che gli immobili oggetto dell'atto di compravendita erano precedentemente censiti ai Mappali 212, 213, 532 e 95** (Copia ATTO in Allegato L2b).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Si rileva la seguente situazione degli intestatari fino al 09/07/2014 (Allegato D3), con quote di proprietà degli immobili di 10/50esimi ciascuno fino al 05/08/2014:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto di successione dei beni del precedente proprietario il sig. *OMISSIS*, con Testamento Olografo in atto del Notaio *OMISSIS* del 19/11/1957 rep. 4403/1786 e successivo atto di quiescenza a disposizioni testamentarie a rogito dello stesso notaio *OMISSIS* del 26/02/1958 rep. 4742/1924.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2023 - Registro Particolare 34174, Pubblico Ufficiale Giudiziario del tribunale di Bergamo del 03/08/2023 al n.rep. 6291, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di PONTE SAN PIETRO (BG), via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65 ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare e censiti ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS*, con sede a ROMA – CAP 00184 – in via dei Santi Quattro n. 35/B, C.F. e P.IVA 03250300161, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2006 - Registro Particolare 27134 Registro Generale 46214 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 632748/33093 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 70177 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 26414/3557 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 17279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 32945/7330 del 17/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2433 del 22/04/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 2434 del 22/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2013 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 8771 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 34110/7950 del 27/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN

PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 24979 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 144762/58691 del 27/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 22301 Registro Generale 30555 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 35831/8930 del 05/08/2014 - ATTO TRA VI-VI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 Numero di repertorio 6291 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 34174 Registro Generale 50037 - Immobili siti in PONTE SAN PIETRO (BG) - Particella 2745 - Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

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)

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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

Gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 14

(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. a seguito di specifico mandato del G.E. in Allegato P)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 13,889

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 14: 13,889

Superficie quota millesimale di BCNC Corpo 2: Mq. 3,18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica: Classe B (per gli immobili ultimati)
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 14**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti al Sub. 1, 2 e 3, ubicati sia all'esterno che all'interno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati, come da specifico mandato supplementare, per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale è stato infine sommato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto. (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato O e tabelle millesimali in Allegato P).

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

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Identificativo Corpo 2

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

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 pos-**

sibile e comoda divisibilità degli immobili secondo lotti separati per la vendita all'asta e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **14 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 14

Identificativo Corpo 1

MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

Possesso: Immobile OCCUPATO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, parte degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero le **Abitazioni** ai **Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25** e **26**, le **Autorimesse** ai **Subalterni 6 e 7**, i **Magazzini** ai **Subalterni 27, 28 e 29** sono risultati in uso al CONDUTTORE la ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**.

Ciò in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società esecutata **OMISSIS**, della durata di **anni 6**, redatto in data **02/05/2023**, registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data **22/06/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1) con n. 1288 Serie 3T codice di protocollazione telematica n. TN223T001288000OF.

NOTA *: Stando la data di stipula del suddetto contratto di locazione, ANTECEDENTE alla data di notifica del PIGNORAMENTO del 03/08/2023, lo stesso si prefigurerebbe come opponibile al pignoramento. Ciò malgrado in relazione specifica con il suddetto contratto di locazione devono tenersi in considerazione **gli esiti dell'indagine eseguita presso l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG)** riguardo l' ATTIVITA' RICETTIVA NON ALBERGHIERA presente nel fabbricato oggetto di esecuzione. Nello specifico è emerso:

- Che il signor **OMISSIS**, amministratore unico della società esecutata **OMISSIS**, tramite il Registro Imprese, **ha trasmesso la comunicazione di cessazione di attività ricettiva non alberghiera** (Allegato M2);
- Che la ditta individuale Immobiliare **OMISSIS**, **ha presentato domanda di subentro nella struttura ricettiva non alberghiera** da svolgersi nel fabbricato di via Sant'Anna a Ponte San Pietro (BG), di proprietà della società esecutata **OMISSIS** e oggetto di esecuzione;
- Che l'Ufficio SUAP - SETTORE II - Servizi di Gestione e Controllo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) ha richiesto dapprima **integrazioni della documentazione** a corredo della suddetta domanda di subentro, seguita da una **comunicazione di sollecito per le stesse integrazioni richieste e non evase dalla** ditta individuale Immobiliare **OMISSIS**;
- Che a seguito del **mancato ottemperamento** di quanto richiesto alla ditta individuale Immobiliare **OMISSIS** nei tempi richiesti, l'Ufficio SUAP ha trasmesso il **diniego all'istanza per l'avvio dell'attività di struttura ricettiva non alberghiera** (vedasi corrispondenza in Allegato N2).

Sempre in relazione al contratto di locazione di parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione del canone di locazione annuale pattuito nel suddetto contratto, pari a complessivi Euro 24.000,00 +IVA annui (da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 2.000,00), e in relazione agli immobili ivi nominati ovvero i Subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26, le Autorimesse ai Subalterni 6 e 7, i Magazzini ai Subalterni 27, 28 e 29.

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3 e 4.2 in Allegato O) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati e arrotondati per eccesso) per ciascun Subalterno tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Autorimesse (Cat. C/6) e le Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale. In occasione invece dei Magazzini (Cat. C/2) ubicati al sottotetto, in ragione della loro caratteristica di NON ABITABILITÀ definita dal progetto autorizzato, è stata utilizzata la quotazione del canone di locazione più basso (Monolocali) abbattuto del 50%.

– Sub. 17 (Trilocale).....	€/anno	6.200,00
– Sub. 18 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 19 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 20 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 21 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
– Sub. 23 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 24 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 25 (Bilocale).....	€/anno	5.300,00
– Sub. 26 (Monolocale).....	€/anno	4.300,00
– Sub. 6 (Autorimessa)	€/anno	3.200,00
– Sub. 7 (Autorimessa)	€/anno	2.700,00
– Sub. 27 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
– Sub. 28 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00
– Sub. 29 (Magazzino).....	€/anno	2.150,00

TOTALE CANONI	€/anno	58.950,00

Dal computo eseguito si può considerare quindi come **VILE** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati concordato nel contratto in essere per complessivi Euro **24.000,00 + IVA**. Come prescritto dell'art. 2923 comma II del Codice Civile, il suddetto canone risulta infatti **"...inferiore di un terzo al giusto prezzo..."**.

Identificativo Corpo 2

(Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3**

Possesso: Immobili parzialmente OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili soggetti ad esecuzione ovvero i **Subb. 1-2-3** sono risultati parzialmente in uso alla ditta individuale **Immobiliare OMISSIS**. Ciò però **SENZA TITOLO** inquanto detti immobili NON sono inclusi nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** per **AFFITTACAMERE e LOCAZIONE TURISTICA** stipulato dal LOCATORE la società eseguita **OMISSIS** in data **02/05/2023** (Contratto Locazione Commerciale Immobili x Attività Ricettiva in Allegato N1).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA (Descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 14

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2023

(Tabelle in Allegato O).

Per la zona urbana del Comune di PONTE SAN PIETRO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali, vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.491,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA [C/6] # = 902,7273 Euro/Mq.**
- **MAGAZZINI E DEPOSITI [C/2] = 1.491,67 Euro/mq. (abbattuto del 50%)**
- **NEGOZI [C/1] (in luogo della categoria F/3) = 1.400,00 Euro/mq. (valore ridotto da specifico computo in caso di immobili "al rustico")**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 4.300,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 5.300,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 6.200,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE MAGAZZINO = 2.150,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AUTORIMESSA = 50,00 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), 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
MAGAZZINO sviluppato al Piano Terzo Sottotetto - **Sub. 28**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
MAGAZZINO Piano Terzo Sottot. Sub. 28	40,79	1.491,67	0.76	46.242,37

Identificativo Corpo 2
Beni ad uso comune BCNC siti ai Piani Interrato, Terra, 1°, 2°, 3° sottotetto - **Subb. 1, 2 e 3** (valorizzazione rapportata ai millesimi di proprietà computati)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Millesimi Totali di Proprietà del LOTTO 14</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Valore Totale BCNC [€]</i>	<i>Valore Quota Millesimale BCNC LOTTO 14 [€]</i>
Spazi ad uso comune BCNC Subb. 1, 2 e 3	13,889	1.491,67	341711,76	4.754,91

Valore corpo 1 da libero	€	46.242,37
Valore corpo 2 da libero	€	4.754,91

Valore complessivo intero	€	50.988,28
Valore complessivo diritto e quota.....	€	50.988,28
TOTALE VALORE LOTTO 14 (al lordo decurtazioni).....	€	50.988,28

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -5% pari a	- €	2.549,41

TOTALE DECURTAZIONI	€	2.549,41

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 14 al netto DECURTAZIONI:

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

MAGAZZINO Sub. 28+Spazi ad Uso Comune Subb. 1, 2, 3 (quota millesimale)

.....	€	48.438,86
<i>(dicasi Euro Quarantottomilaquattrocentotrentotto/86)</i>		

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 14

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 14 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2014.

13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a PONTE SAN PIETRO (BG), in Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati) Via L. PIAZZINI n.ri 63 e 65, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come proposti nei **14 LOTTI** per la vendita all'asta, ma ricordando che **agli aggiudicatari d'asta degli immobili rimarranno in capo, in base ai singoli lotti aggiudicati: i costi per la redazione e presentazione delle domande di Sanatoria Edilizia, il versamento dei relativi oneri sanzionatori comunali, i costi per le demolizioni e il ripristino dello stato di fatto autorizzato dell'immobile, infine le spese per l'aggiornamento catastale per il completamento dei lavori di costruzione non ultimati e/o per le varianti sanate. Tutti i suddetti costi sono stati detratti dal valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati e predisposti nei 14 LOTTI di vendita d'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 procedente 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 **482 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **6 (di 31) allegati (di cui 30 rimangono invariati)** e **14 relazioni descrittive sommarie** dei **14 LOTTI** proposti per la pubblicazione dei bandi di vendita all'asta.

Bergamo, Gennaio 2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Marco Abbate



14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

1. Allegato B Rilievo fotografico beni immobili ai 14 LOTTI (Esterni ed Interni)
2. Allegato C Planimetrie rilievo peritale immobili ai 14 LOTTI
3. Allegato I Inquadramento satellitare IMMOBILI sul Mappale 2745
4. Allegato J Estratti P.G.T. di PONTE SAN PIETRO (BG)
5. Allegato O Tabelle determinazione valore commerciale immobili - AGGIORNATE
6. Allegato P Tabelle computo Millesimi

15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizioni sommarie dei 14 LOTTI per la pubblicazione bando di vendita d'asta;
- Relazione Peritale Senza Dati Sensibili e relativi allegati;
- Scheda Check-List dati procedura compilata su apposito modello Excel;
- File .rtf con dati catastali dei beni oggetto della procedura;
- Cartelle compresse contenenti files di Fotografie e Planimetrie;
- Proposta di parcella dell'onorario e delle spese sostenute computati, utilizzando i formati Excel predisposti allo scopo, per i 14 LOTTI di vendita d'asta.

TRIBUNALE DI BERGAMO - ESECUZIONE IMMOBILIARE n.r.g. 428/2023

Fabbricato a destinazione residenziale sito a PONTE SAN PIETRO (BG) , Via SANT'ANNA n. 27 (+ non assegnati), Via Luigi PIAZZINI n.ri 63 e 65

Proprietà immobiliari raggruppate in 14 LOTTI DI VENDITA D'ASTA predisposti in sede di elaborato peritale

COMPUTO TABELLE MILLESIMALI - TABELLA A - MILLESIMI GENERALI
DATI GENERALI
MILLESIMI GENERALI (O DI PROPRIETA')

LOTTO	Tipologia immobili del LOTTO	Identificativo Catastale	Categoria Catastale	Piano	Superficie Reale (Param. Ragg.) [mq.]	Coefficiente di Destinazione	Coefficiente di Piano	Coefficiente di Orientamento	Coefficiente di Prospetto	Coefficiente Altezze Interne	Coefficiente riduttivo Cat. F3 e/o "al rustico"	Superficie Virtuale [mq.]	MILLESIMI PROPRIETA'	MILLESIMI PROP. X LOTTO	LOTTO
1	Unità in Costruzione	Sub.5	F/3	Interrato	116,05	0,45	0,75	/	/	0,90	0,90	31,73	34,762	147,855	1
	Unità in Costruzione	Sub.5	F/3	Terra	63,52	1,45	0,80	0,88	0,95	0,95	0,90	52,67	57,708		
	Unità in Costruzione	Sub.15	F/3	Terra	53,46	1,30	0,85	0,92	0,93	1,00	/	50,55	55,385		
2	Unità in Costruzione	Sub.16	F/3	Terra	119,37	1,45	0,85	0,97	0,85	1,00	0,90	109,17	119,622	119,622	2
3	Abitazione	Sub.17	A/2	Primo	86,57	1,00	0,95	0,92	1,00	1,00	/	75,67	82,909	123,374	3
	Unità in Costruzione	Sub.4	F/3	Interrato	121,58	0,50	0,75	/	/	0,90	0,90	36,93	40,465		
4	Abitazione	Sub.18	A/2	Primo	60,15	1,00	0,95	0,97	0,93	1,00	/	51,55	56,481	71,580	4
	Autorimessa	Sub.8	C/6	Interrato	40,83	0,50	0,75	/	/	0,90	/	13,78	15,099		
5	Abitazione	Sub.19	A/2	Primo	60,32	1,00	0,95	0,98	0,87	1,00	/	48,86	53,534	73,078	5
	Autorimessa	Sub.7	C/6	Interrato	52,85	0,50	0,75	/	/	0,90	/	17,84	19,544		
6	Abitazione	Sub.20	A/2	Primo	50,29	1,00	0,95	0,88	0,93	1,00	/	39,10	42,842	50,230	6
	Autorimessa	Sub.11	C/6	Interrato	19,98	0,50	0,75	/	/	0,90	/	6,74	7,389		
7	Abitazione	Sub.21	A/2	Primo	35,75	1,00	0,95	0,80	1,00	1,00	/	27,17	29,770	35,886	7
	Autorimessa	Sub.12	C/6	Interrato	16,54	0,50	0,75	/	/	0,90	/	5,58	6,117		
8	Abitazione	Sub.22	A/2	Secondo	86,57	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	/	79,65	87,272	107,505	8
	Magazzino §	Sub.29	C/2	Terzo Sottotetto	45,42	0,45	0,98	0,92	/	0,50	0,90	8,29	9,086		
	Autorimessa	Sub.9	C/6	Interrato	30,14	0,50	0,75	/	/	0,90	/	10,17	11,146		
9	Abitazione	Sub.23	A/2	Secondo	60,15	1,00	1,00	0,97	0,93	1,00	/	54,26	59,454	77,088	9
	Autorimessa	Sub.6	C/6	Interrato	63,58	0,50	0,75	/	0,75	0,90	/	16,09	17,634		
10	Abitazione	Sub.24	A/2	Secondo	60,32	1,00	1,00	0,98	0,87	1,00	/	51,43	56,352	71,166	10
	Autorimessa	Sub.10	C/6	Interrato	40,06	0,50	0,75	/	/	0,90	/	13,52	14,814		
11	Abitazione	Sub.25	A/2	Secondo	50,29	1,00	1,00	0,88	0,93	1,00	/	41,16	45,096	51,061	11
	Autorimessa	Sub.13	C/6	Interrato	16,13	0,50	0,75	/	/	0,90	/	5,44	5,965		
12	Abitazione	Sub.26	A/2	Secondo	35,75	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	/	28,60	31,336	37,287	12
	Autorimessa	Sub.14	C/6	Interrato	16,09	0,50	0,75	/	/	0,90	/	5,43	5,950		
13	Magazzino	Sub.27	C/2	Terzo Sottotetto	53,68	0,45	0,98	0,97	/	0,90	0,90	18,60	20,379	20,379	13
14	Magazzino	Sub.28	C/2	Terzo Sottotetto	40,79	0,45	0,98	0,87	/	0,90	0,90	12,68	13,889	13,889	14
SUPERFICIE VIRTUALE TOTALE [mq.]												912,64	1000,00	1000,00	

Nota 1: le U.I. censite ai Subalterni 4, 5 e 16 in categoria catastale F3 sono tutte NON ultimate (al rustico) e prive di impianto di riscaldamento.

Nota 2: la U.I. censita al Subalterno 15 in categoria catastale F3 ha impianto di riscaldamento dedicato (fun coils) ma svincolato da quello centralizzato comune.

Nota 3: le U.I. censite ai Subalterni 27, 28 e 29 in categoria catastale C2, sono tutte NON ultimate (al rustico) e prive di impianto di riscaldamento.

Nota 4: sono da intendersi come Parti ad Uso Comune i BCNC ai Subalterni 1, 2 e 3

Nota §: l'immobile Magazzino al Sub. 29 è stato oggetto di lavori edilizi NON autorizzati