

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa [REDACTED]



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Osvaldo Monti  
**Codice fiscale:** MNTSLD41M06A794S  
**Studio in:** Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035 242225  
**Email:** segreteria@architettimontiasociati.it  
**Pec:** osvaldo.monti@archiworldpec.it

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**  
Località/Frazione  
via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II

## INDICE

### **Lotto: 001 - Porz. di fabbr. nell'angolata S/E in fregio alla via Vitt.Eman.**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	9
Corpo: Lotto 1.....	9
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	9
DESCRIZIONE GENERALE .....	9
Corpo: Lotto 1.....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	15
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	16
Corpo: Lotto 1.....	16
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	17
Corpo: Lotto 1.....	17
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	17
Corpo: Lotto 1.....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	18
Corpo:.....	19
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	19
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	19
Corpo: Lotto 1.....	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	20
Corpo: Lotto 1.....	20
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	20
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	21
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	21
Criterio di stima .....	21
Fonti d'informazione .....	21
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
Regime fiscale della vendita .....	22

**Lotto: 002 - Porz. di fabbr. estremità Sud**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	23
Corpo: Lotto 2.....	23
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	23
DESCRIZIONE GENERALE .....	23
Corpo: Lotto 2.....	24
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	29
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	30
Corpo: Lotto 2.....	30
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	31
Corpo: Lotto 2.....	31
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	31
Corpo: Lotto 2.....	31
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	32
Corpo:.....	33
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	33
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	33
Corpo: Lotto 2.....	33
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	34
Corpo: Lotto 2.....	34
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	34
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	35
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	35
Criterio di stima .....	35
Fonti d'informazione .....	35
Valutazione corpi.....	36
Adeguamenti e correzioni della stima .....	36
Prezzo base d'asta del lotto.....	36
Regime fiscale della vendita .....	36

**Lotto: 003 - Porz. di fabbr. estremità Sud/Ovest in fregio alla via Palazzo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	37
Corpo: Lotto 3.....	37
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	37
DESCRIZIONE GENERALE .....	37
Corpo: Lotto 3.....	38
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	43
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	44
Corpo: Lotto 3.....	44
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	45
Corpo: Lotto 3.....	45
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	45
Corpo: Lotto 3.....	45
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	46
Corpo:.....	47
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	47
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	47
Corpo: Lotto 3.....	47
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	48
Corpo: Lotto 3.....	48
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	48
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	49
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	49
Criterio di stima .....	49
Fonti d'informazione .....	49
Valutazione corpi.....	50
Adeguamenti e correzioni della stima.....	50
Prezzo base d'asta del lotto.....	50
Regime fiscale della vendita .....	50

**Lotto: 004 - Porz. di fabbr. estremità Nord/Ovest in fregio alla via Palazzo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	51
Corpo: Lotto 4.....	51
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	51
DESCRIZIONE GENERALE .....	51
Corpo: Lotto 4.....	52
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	57
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	58
Corpo: Lotto 4.....	58
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	59
Corpo: Lotto 4.....	59
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	59
Corpo: Lotto 4.....	59
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	60
Corpo:.....	61
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	61
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	61
Corpo: Lotto 4.....	61
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	62
Corpo: Lotto 4.....	62
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	62
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	63
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	63
Criterio di stima .....	63
Fonti d'informazione .....	63
Valutazione corpi.....	64
Adeguamenti e correzioni della stima .....	64
Prezzo base d'asta del lotto.....	64
Regime fiscale della vendita .....	64

**Lotto: 005 - Porz. di fabbr. estremità Nord con affacci in lato est**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	65
Corpo: Lotto 5.....	65
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	65
DESCRIZIONE GENERALE .....	65
Corpo: Lotto 5.....	66
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	71
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	72
Corpo: Lotto 5.....	72
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	73
Corpo: Lotto 5.....	73
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	73
Corpo: Lotto 5.....	73
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	74
Corpo:.....	75
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	75
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	75
Corpo: Lotto 5.....	75
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	76
Corpo: Lotto 5.....	76
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	76
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	77
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	77
Criterio di stima .....	77
Fonti d'informazione .....	77
Valutazione corpi.....	78
Adeguamenti e correzioni della stima.....	78
Prezzo base d'asta del lotto.....	78
Regime fiscale della vendita .....	78

## INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa [REDACTED]  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2024 alle 09.30  
Creditore Procedente: OMISSIS  
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS  
Esecutato: OMISSIS  
Creditore Intervenuto: [REDACTED]  
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Osvaldo Monti  
Data nomina: 13-03-2022  
Data giuramento: 14-03-2022  
Data sopralluogo: 22-04-2022  
Cronologia operazioni peritali: a titolo puramente indicativo e non esaustivo:

### 2022

14.03. accettazione incarico  
15.03. scarico documenti della Procedura  
25.03. visure catastali Sister  
28.03. scarico PGT Com.di Brignano  
30.03. scarico telematico planim. U.I. preesistente edificio  
22.04. soprall. per scatti fotografici e rilievo di massima  
26.04. ulteriori verifiche catastali 11.05. raffronto planim. catastali con elab.di progetto  
12.05. accesso all'archivio notarile per acquisire copia della Convenzione  
14.06. stesa e deposito al Tribunale istanza per richiesta direttive e proroga ed assentita con provv. 04.07.22  
28.06. stesa e deposito al Tribunale promemoria al G.E. sulle criticità riscontrate  
14.07. stesa e deposito al Tribunale istanza di proroga  
29.07. istanza per autoriz. coadiutore ed assentita con provv. 05.08.22  
07.10. scansione progetti Autorizz.Edil.  
11.10. stesa e deposito al Tribunale istanza per rilievi in itinere e proroga ed assentita con provv. 12.10.22  
12.10. ulteriore scansione Autorizz.Edil.  
18.10. stesa e deposito al Tribunale istanza per più esigenze tecniche  
25.11. più PEC ai profess. e coadiutori coinvolti  
19.12. collage elab. progetto e stampa per rilievi  
20.12. soprall. per scatti fotografici e rilievi

### 2023

09.01. nuove visure catastali ed ipotecarie  
20.01. soprall. per rilievi approfonditi dei vari piani  
24.01. soprall. per rilievi approfonditi dei vari piani  
17-24 gen. messa in carta dei rilievi  
25.01. PEC a Ditta [REDACTED] per richiesta dwg struttura tetto  
09-18 mar. disamina planim. di rilievo con individuazione difformità edilizie  
18-30 mar. messa in carta elab. e stampati Docfa  
31.03. istanza congiunta del Custode e CTU per disporre al Comune di produrre tutte le autoriz. edilizie  
18.05. in Trib. per partecipazione all'Udienza  
18.05. convegno in ufficio con il [REDACTED] per ricerca ed acquisito estremi 2^ DIA  
20.07. ulteriore scansioni elab.di progetto  
29.08. Udienza in Trib. da dr.ssa [REDACTED] con [REDACTED] per direttive  
08.09. istanza al Giudice per nomina di un Legale per la Procedura e con provv. 14.09.23 ha nominato l'Avv. [REDACTED]  
27.09. riunione c/o il Custode [REDACTED] con avv. [REDACTED] per esame Autorizz. Edilizie e validità 2^ DIA  
29.09. in Trib. con dr. [REDACTED] per illustr. e direttive dal G.E.  
19.10. riunione in Com.di Brignano con il Resp.Edil.Privata, presenti il dr. [REDACTED] e l'avv. [REDACTED]  
20.10. PEC a dr. [REDACTED] per esito accesso agli atti  
14.11. ulteriore scansione elab.di progetto  
21.11. disamina progetto P.A. - Piano Attuativo con raffronto all'autorizzato  
01.12. convegno da dr. [REDACTED] per illustrazione delle 2 soluzioni di sanatoria (1^ e 2^ DIA)  
20.12. raccomandata a f.lli [REDACTED] per restituzione copia progetti 2^ variante

**2024**

genn. predisposto prog.sanatoria riferiti alla 1^ e 2^ DIA

26.01. stesa e deposito al Tribunale istanza a chiarimenti iter procedurale, ratifica estensione pignoramento e richiesta proroga

06.02. riunione in Com.di Brignano con il dr. [REDACTED] e nuovo Tecnico Com.le per direttive

24.03. stesa, invio ed approvazione del Docfa e sistemaz. elab.grafici mar.-apr. predisposto nuovo progetto sanatoria riferito alla 1^Autor. e con la 1^ DIA

07.05. ricez. provv. del G.E. dr.ssa [REDACTED] per riunione Proc. Esec.104/2024 alla Proc. Esec. 57/2022

16.05. lunga riunione in Com.di Brignano con il nuovo Tecnico Com.le e dr. [REDACTED] giugno stesa elab.grafici di sanatoria con correlati calcoli Slp, fiscalizzazione, oneri concessori ecc. (fasc.A)

05.06. stesa e deposito al Tribunale istanza per relazionare al G.E. quanto approntato e quanto in itinere sulle difformità edilizie e nel contempo proroga deposito relazione al 05.08.24 ed assentita con provv. 06.06.24 luglio verifica varianti di PGT

15.07. scansione tavole di rilievo

17.07. ispez. ipotecaria con le particelle catastali

\*\*\*\*\*

**ACCESSI agli ATTI COMUNE di BRIGNANO GERA D'ADDA**

Al riguardo son stati effettuati numerosi accessi e ne fanno ulteriore testo le n.368 pec e mail da/per i soggetti ed Enti Coinvolti presso il Comune per acquisire man mano le rilasciate autor. edilizie, inizialmente la 1^ DIA 10.06.2006 e la 2^ DIA 23.02.2007; siccome l'autorizzato non corrispondeva allo stato di fatto si è ritenuto opportuno avere un incontro in data 18.05.2023 con il Leg. Rapp. dell'Esecutata il quale nel frangente ha prodotto copia lettera di deposito al Comune di una 3^ DIA di Variante e che poi, su insistenze, il Comune ha messo a disposizione la DIA 961 del 22.06.2007 ed integr. 13.07.2007.

Caso vuole che nel fascicolo relativo alla 1^ DIA 10.06.2006 vi era giacente il parere dell'Avv. [REDACTED] (su incarico del Comune) che eccepiva la DIA e ne imponeva il Permesso di Costruire ed a fatto poi seguito la revoca della DIA stessa.

A queste risultanze appariva che il progettato edificio - comunque realizzato - fosse sprovvisto di autorizzazione, tantè che con l'assenso del G.E. e della Procedente era stato incaricato l'Avv. [REDACTED] con il quale sono stati effettuati più accessi in Comune, pec e colloqui vari a seguito dei quali il Comune ha prodotto il nuovo provv. di operatività DIA in data 05.10.2006.

Già in occasione dei primi accessi in Comune era risultata introvabile la Convenzione tanto è vero che l'abbiamo acquisita all'archivio notarile di Bergamo in data 12.05.2022 e correttamente inviata al Comune.

Anche l'acquisizione degli elaborati grafici allegati alle varia DIE sono stati un po' sofferti ed acquisite le scansioni degli stessi e man mano con mail dalla copisteria di Treviglio, come lo attestano le relative note spese.

Era altresì emerso che agli atti della PA non erano state prodotte le prescritte e specifiche relazioni e/o progetti quali:

- a) Relazione energetica L.10/1991 da prodursi ancor prima dell'inizio lavori;
- b) Progetto vistato dai VV.F per i box ai 2 piani interrati prima dell'inizio lavori;
- c) Collaudo statico intero fabbricato da produrre non appena ultimate le strutture; La loro carenza è stata ovviata, previo assenso del G.E. ed a spese della Procedente, da ing. Motta, ing. Calvi e ing. Casale (fasc. I, H e L).

\*\*\*\*\*

**LE DIFFORMITA' EDILIZIE**

Sono stati approntati specifici elab. grafici di raffronto tra l'autorizzato con la 3^ DIA 22.06.2007 rispetto alla situazione esistente ed in ultimo è risultato inidoneo in quanto la DIA stessa prevedeva comunque gli effettuati ampliamenti al 2° piano dei Lotti 1, 2 e 3 "inaccessibili" ma comunque costituenti una volumetria abusiva e ritenuti in ultimo non idonei come convenuto in apposita riunione con i resp. uff. tecnico Comune di Brignano Gera d'Adda.

A questo fatto si è proceduto nell'approntare dei nuovi elab. grafici di raffronto tra autor. con 1^ DIA 10.06.06 rispetto alla situaz. esistente (fasc.A - tav.1 e 2) con i relativi calcoli di fiscalizzazione e costo costruz./oneri urbanizz. 1^ e 2^.

\*\*\*\*\*

**ADEMPIMENTI CATASTALI**

Agli Atti della Procedura e del Comune risultava giacente la situaz. catastale del preesistente cascinale poi demolito per la succ. costruzione del nuovo complesso a 3 piani fuori terra di mc.10.500ca oltre ai 2 piani interrati di mc.12.000ca.

Al riguardo e con l'assenso del G.E. il geom. [REDACTED] ha effettuato il puntuale rilievo ingombro fabbricati al piano terra e con i quali lo scrivente ha effettuato il rilievo all'interno di tutti i 5 piani (fasc.B) ed a seguire il deposito della procedura Pregeo per l'aggiornamento di mappa e la procedura Docfa per l'aggiornamento al catasto fabbricati con deposito dell'elab. planimetrico riprodotto tutti i piani dell'edificio suddivisi nei 5 Lotti (fasc.D).

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**  
via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II

## **Lotto: 001 - Porz. di fabbr. nell'angolata S/E in fregio alla via Vitt.Eman.**

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

**Identificativo corpo: Lotto 1.**

**Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Note: nuovo edificio in luogo del preesistente cascinale.

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Con verbale d'assemblea 27.03.18 ha deliberato di revocare in pari data lo stato di liquidazione del OMISSIS srl ed autenticato dal Notaio [REDACTED] con rep.4783 (doc.4).

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS srl con sede in Cassano d'Adda (MI) (già in liquidazione), foglio 23, particella 1093, subalterno 701, indirizzo via Palazzo 22, piano T, 1°, 2°, S1 e S2, comune Brignano Gera d'Adda, categoria F/3

Derivante da: Demolizione del preesistente cascinale individuato con i mpp.997, 1592, 1093, 1351 e con Tipo Mappale 17.02.23 a prot.2023/22003 ed il sedime costituito dalla demolizione è oggi identificato con fg.23 mp.1093.

Confini: da nord ruotando in senso orario: - per il p.t. 1° e 2°: cortile cond.le asservito ad uso pubblico al sub.706, via Vittorio Emanuele II, mp.999, cavedio comune con il Lotto 2 al sub.715, Lotto 2 al sub.702. - per il 1° e 2°interr.: corsello cond.le al sub.708 e 709, Lotto 2 al sub.702.

Note: Elenco dei Beni Comuni Non Censibili:

- fg.23, mp.1093, sub.706, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (cortile)
- fg.23, mp.1093, sub.707, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (rampa)
- fg.23, mp.1093, sub.708, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23, mp.1093, sub.709, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23, mp.1093, sub.710, Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 1 (vano scala e disimp.)
- fg.23, mp.1093, sub.715, Bene Comune Non Censibile ai Lotti 1 e 2 (cavedio)

### **2. DESCRIZIONE**

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

il complesso in esame di recente realizzazione e tutt'ora incompleto, è suddiviso in 5 Lotti ed è posto all'interno del centro storico di Brignano Gera d'Adda tra le vie Palazzo e Vitt.Eman.II.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi pubblici buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio con il suo Santuario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Palazzo Visconteo in Brignano.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 300 mt

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Lotto 1**

Porzione di fabbricato nell'angolata sud/est in fregio alla via Vittorio Emanuele, elevata a 3 piani fuori terra oltre ai box e cantine ai 2 piani interrati accessibili tramite rampa ed vano scala / ascensore ed ovviamente il tutto allo stato rustico ed in presenza di difformità edilizie.

Superficie complessiva di circa mq **691,00**

E' posto al piano: Terra, 1°, 2° e ai 2 piani Interrati

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2007

ha un'altezza utile interna di circa m. variabili, vedasi elab. grafici

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** al rustico ed in stato d

**Condizioni generali dell'immobile:** Come lo attestano le qui unite fotografie (Fasc.C) tutti i piani del fabbricato sono stati realizzati ed all'epoca il costruttore stava provvedendo nell'esecuzione in parte delle linee di distribuzione impianti elettrici e di riscaldamento.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Copertura</i>	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiama il collaudo 26 ottobre 2023 a firma ing. Silvio Calvi (fasc.L).</p>
<i>Fondazioni</i>	<p>tipologia: <b>pali</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: I 2 piani interrati sono delimitati sul perimetro da diaframmi (paratie) in cls all'uopo realizzati per consentire l'escavazione realizzare i 2 piani interrati. I pilastri isolati ed i muri portanti che dipartono dal 2° piano interrato poggiano su appositi plinti e/o fondazioni continue in c.a..</p>
<i>Scale</i>	<p>tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completa in opera</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: a copertura del 1° e 2° piano interrato Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: a copertura del piano Terra e 1° Note: richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>

<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: Tutte le strutture in c.a., paratie, muri in elevazione, pilastri e vani scala sono state progettate dall'ing. ██████████, depositate in Comune di Brignano in data 24 maggio 2007 a prot.n.4839 ma non correttamente collaudate dopo la loro realizzazione. La carenza è stata ovviata con l'assenso del G.E. ed a spese della Procedente dall'ing. ██████████, con sua relazione 26 ottobre 2023, depositata in Comune di Brignano Gera d'Adda in data 06.02.24 a prot.n.1173.</p>
<i>Travi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: <b>Staccionata di cantiere</b> materiale: <b>Legno e lamierati</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b></p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocre</b></p> <p>Note: A ridosso persiane sono istallate i battenti di finestre e porte-finestre con vetrate isolanti. Nella DIA 882/2006 sono prescritti gli antoni in legno. Le n.2 aperture di porta a piano terra prospettanti sulla via, oggi richiuse con pannelli, dovranno uniformarsi alla prescrizione P.A.. La porta d'ingresso a piano terra del vano scala è attualmente murata per evitarne l'intrusione.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>Note: Inesistenti ma in opera i falsi telai.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>mediocre</b></p> <p>Note: Si segnala l'esistenza di modeste infiltrazioni acque meteoriche all'interno dei locali sottostanti la falda lignea del tetto con maggiore accentuazione in corrispondenza dei comignoli e colmi. In copertura vi è installata la linea vita ma non esiste il collaudo. Il manto di copertura necessita di ricorso dovuta allo "scivolamento" dei coppi.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli di polistirene sul lato esterno che appaiono di bassa densità e correlato scarsa coibentazi</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: L'intonachino di facciata presenta localizzate fessurazioni e scrostature ed in ultimo da tinteggiare come prescritto nella DIA 882/2006. Nel progetto delle facciate alla DIA 882/2006 è prescritto che le 2 aperture d'ingresso al complesso devono essere delimitate da cornice ad arco in pietra ed il vuoto richiuso con portoni anche per osservare la concordata chiusura al transito notturno all'interno del complesso. Allo stato l'apertura è rettangolare, senza contorni e senza infissi.</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>porfido a cubetti</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Nella planimetria del piano terra allegato alla DIA 882/2006 si rileva la conplanarità tra via Palazzo e Vitt. Eman. mentre, di fatto la via Palazzo è a quota inferiore di ca cm.80 rispetto al cortile interno ed il dislivello è superato con rampa scala diramatasi su via Palazzo. Ne consegue che allo stato viene precluso l'accesso ai disabili e che l'aggiudicatario - pro quota tra i 5 Lotti - dovrà</p>

	raggiungere un intesa con la P.A. per ovviare all'inconveniente (servoscala e/o piattaforma).
<i>Pavim. Interna</i>	Note: Ai 2 piani interrati non esistono pavimentazioni e l'estradosso del solaio è rappresentato dal cls. Ai 3 piani fuori terra non esistono pavimentazioni e l'estradosso del solaio è rappresentato dalla caldana in cls del solaio in latero-cemento; al 1° e 2° piano ed alcuni locali a piano terra sono presenti le caldane in malta cementizia idonea per l'incollaggio dei pavimenti.
<i>Portone di ingresso</i>	Note: Si intendono gli ingressi alle singole abitazioni per i quali sono in opera i soli falsi telai.
<i>Scale</i>	Note: Il vano scala che diparte dal -2 e raggiunge il 2° piano è realizzato interamente in c.a. con vano corsa ascensore nella parte centrale ed a ridosso dello stesso sono realizzati su 3 lati i gradini in c.a.. Le pareti si presentano in buona parte già intonacate a civile ed i gradini (pedata e alzata) rivestiti in gran parte in lastre di granito per i piani fuori terra.
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	Note: In copertura non esiste antenna ma vi è la sola staffa per l'uscita del cavo TV.
<i>Antincendio</i>	Note: Nell'accesso agli Atti era emerso che la OMISISS non aveva depositato l'autorizzazione dei VV.F. per la realizzazione delle autorimesse ai 2 piani interrati. La carenza è stata ovviata - previo assenso del G.E. ed a spese della Procedente - con progetto a firma ing. ██████████ datato 13.07.23 e depositato al comando dei VV.F. di Bergamo (fasc.L) e che è stato depositato al Comune di Brignano Gera d'Adda in data 06.02.24 a prot.1174.
<i>Ascensore</i>	Note: All'interno dei 5 vani scala vi è realizzato il semplice vano corsa ascensore in c.a. dal -2 al +2 ma nessuna impiantistica.
<i>Citofonico</i>	Note: E' previsto il solo tubo e scatole che si diramano dal piano terra sino all'interno delle abitazioni.
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non accertabile</b> Note: All'interno delle abitazioni sono state posate semplici tubazioni e scatole ma senza conduttori.
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>non accertabile</b> rete di smaltimento: <b>non accertabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non accertabile</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b> Note: Si diramano dal vano previsto per i misuratori, risalgono in facciata sino a raggiungere la nicchia protetta da sportello nella quale verrà installata la caldaia per riscaldamento e produz. acqua calda, oggi mancante.
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appaiono a norma</b>

<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b> Note: All'interno di ogni abitazione è installata la rete fissa di distribuzione sino a raggiungere la posizione dei vari elementi radianti, questi mancanti.
<b>Varie</b>	
La OMISSIS aveva affidato l'incarico all'ing. ████████ di predisporre la relazione ai sensi dell'art.8 L.10/91 e che questi, a suo dire, aveva approntato ma non depositata per mancato pagamento della parcella. Al riguardo lo scrivente ha avuto la possibilità di contattare l'ing. ████████ e con il quale era stato pattuito che questi l'avrebbe prodotta a condizione del pagamento del dovuto. Al riguardo, con l'assenso del G.E. ed a spese della Procedente, l'ing. ████████ con pec 12.12.22 ha inviato la relazione al custode dr. ████████ ed allo scrivente in copia e relazione questa correttamente depositata al Comune di Brignano Gera d'Adda in data 20.12.22 (fasc.I).	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Esistono solo tubi e scatole e senza conduttori
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo per ogni U.I.
<i>Stato impianto</i>	Incompleto
<i>Potenza nominale</i>	Non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Esiste la sola rete di distribuzione posizionata sotto le caldaie sino a raggiungere la posizione della caldaia, ma senza caldaie ed elementi radianti
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Per le autorimesse interrato è stato depositato il progetto a firma ing. Antonino Casale con le relative prescrizioni da adempiere (fasc.L)
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	All'interno dei 5 vani scala e al momento esiste il solo vano corsa in cls diramandosi dal 2° piano interrato sino a raggiungere il 2° piano ma senza i relativi impianti (corsa di 5 piani)
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Esterno



p.1° Interrato



p.2° Interrato



p.Terra/1°



p.2°

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 882/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/06/2006 al n. di prot. 4993

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successive integrazioni del 04.08.2006 a prot.6839 e del 26.09.2006 a prot.8018. Il Comune di Brignano Gera d'Adda ha ritenuto opportuno richiedere un parere all'Avv. [REDACTED] sulla operatività della DIA e che questa aveva affermato con lettera 03.07.2006 la necessità che l'intervento fosse autorizzato con Permesso di Costruire; a seguire "il diniego di non intraprendere i lavori riferito alla DIA 882/2006 a prot.n.4993 e provvedimento questo eccetto dall'Avv. [REDACTED] per conto della OMISSIS srl con lettera del 25.07.2006, acquisita dal Comune in data 04.08.2006 a prot.n.6839. Il Comune dopo aver acquisito le integrazioni suddette ha poi assentito alla DIA in parola con provvedimento 05.10.2006 e con le prescrizioni meglio indicate nella comunicazione stessa che si richiamano anche per evitarne la ripetizione e che l'Aggiudicatario dovrà osservare nel completare i lavori, previo ottenimento nuova autorizzazione edilizia con pagamento oneri afferenti (fasc.G).

**Numero pratica: 925/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Variante alla DIA 882/2006

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale limitato ai soli n.2 p.interrati

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2007 al n. di prot. 1880

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: 961/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Variante alla DIA 882/2006

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale limitato ai soli n.3 p.fuori terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 5765

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successive integrazioni del 13.07.2007 a prot.n.6421 per calcoli plano-volumetrici (fasc.G).

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Lotto 1.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Preliminarmente si evidenzia la mancata osservanza delle prescrizioni indicate nella 1^ DIA 10.06.2006 ed in particolare, a titolo indicativo e non esaustivo, relativo all'intonaco di facciata, zoccolatura, davanzale finestre, gelosie e non scuri, ecc., nonché l'adeguamento accessibilità disabili dovuto alla presenza della rampa scala diramantesi dalla via Palazzo e per la quale la P.A. dovrà disporre il rimedio con spese a carico degli Assegnatari dei 5 lotti per le quote indicate nell'elab. graf. (doc.2) ed ai quali competerà tra l'altro la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e percorso asservite ad uso pubblico di collegamento tra via Palazzo e Vitt. Eman.. Sempre a titolo puramente indicativo e relativamente al lotto 1 si sono riscontrate difformità nelle tramezzature interne, modifica delle aperture esterne con aggetti balconi e fatto eclatante che in luogo del terrazzo al 2° piano prospettante su cortile interno è stato realizzato un bilocale il cui volume è dichiarato impraticabile nella 3^ DIA 22.06.07. Siccome non sanabile e che non compromette la staticità dell'edificio, questo volume va demolito con ripristino del terrazzo. Si è rilevato anche un leggero ampliamento nell'angolata nord/est del corpo di fabbricato con correlato aumento della s.u. e s.n.r. ma per preclusione strutturale non è possibile la demolizione e di conseguenza se ne prevede la fiscalizzazione ed ovviamente con il doppio degli oneri afferenti al rilascio autorizz. edilizia. Riguardo alle riscontrate difformità si richiamano tutti gli elab. grafici, raffronti, calcoli, ecc.. qui compiegati (fasc.A) che si richiamano anche per evitarne una ripetizione. Ovviamente tutto quanto sopra dovrà essere condiviso e subordinato dal superiore Organo Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda.

Regolarizzabili mediante: PdC e/o SCIA in Sanatoria, previo corresponsione oneri e fiscalizzazione

Descrizione delle opere da aggiornare: Più che aggiornamento e previo rilascio della nuova Autor. Edil., dovranno essere eseguite a cura e spese dell'Aggiudicatario le opere di regolarizzazione e di rifinitura delle unità immobiliari - in seguito per brevità U.I. - ed in ultimo richiederne l'agibilità con le correlate certificazioni.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Si richiamano i conteggi riguardanti il lotto 1 (Fasc.A - doc.3/a e 3/b)</i>	€ 82.593,00
<b>Totale oneri: € 82.593,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le riscontrate difformità tra l'autorizzato con le predette DIA e la situazione esistente sono meglio indicate nei qui uniti elab. grafici (Fasc.A - Tav.1 e 2)

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: Lotto 1.

Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n.7 del 15.04.2013 e BURL 16.10.2013 (doc.3a)
Zona omogenea:	1 - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art.30
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	(doc.3b)
Zona omogenea:	UP1.1 - Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	art.4.2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Recupero (Legge 457/78) di iniziativa privata relativa al complesso tra via Palazzo e Vitt. Emn.
Estremi delle convenzioni:	Rogito in autentica not. Cavallo del 09.05.2006 a rep.73608 (fasc.F)
Obblighi derivanti:	art.6 del rogito: la ██████ si impegna a cedere in uso pubblico al Comune il sedime di mq.615,25 ma art.11 con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'operatore e/o succ. aventi causa (area individuata con tratteggio nella tavola 4/c di progetto). art.12: la Convenz. ha durata di anni 3 a decorrere approvaz. definitiva e da rimuovere, ovviamente scaduta osservando quanto indicato nella Convenz. stessa (fasc.F).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Subentro pro-quota alla f.lli Grisi per quanto indicato nella Convenz. 09.05.2006 sopra citata.
Altezza massima ammessa:	3 piani fuori terra
Volume massimo ammesso:	10.167,09
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

##### Identificativo corpo: Lotto 1.

Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II

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

Note:

1) Con il 1° Atto di Pignoramento 03.02.22 erano stati pignorati i seguenti immobili: in Comune di Brignano Gera d'Adda (Bg), via Palazzo n.22, a p.T./1°/2°/S1/S2:

- fg.23, mp.1093, sub.2, cat.A/5, cl.2, vani 2.5, Sup.Cat.mq.53, Rend. € 83,92  
 - fg.23, mp.1093, sub.4, cat.A/5, cl.2, vani 3, Sup.Cat.mq.95, Rend. € 100,71

- fg.23,	mp.1093,	sub.5,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.55,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.6,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.74,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.7,	cat.A/5, cl.2,	vani 6,	Sup.Cat.mq.131,	Rend. € 201,41
- fg.23,	mp.1093,	sub.8,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.60,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.9,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.43,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.10,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.36,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.11,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.60,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.12,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.74,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.13,	cat.A/5, cl.2,	vani 1,	Sup.Cat.mq.27,	Rend. € 33,57
- fg.23,	mp.1093,	sub.14,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.36,	Rend. € 67,14
	mp.1351,	sub.16,	(graffato)			
- fg.23,	mp.1592,	sub.1,	cat.A/4, cl.2,	vani 9,	Sup.Cat.mq.203,	Rend. € 367,20
	mp.997	(graffato)				
- fg.23,	mp.1592,	sub.2,	cat.C/3, cl.U,	mq.18,	Sup.Cat.mq.23,	Rend. € 25,10
- fg.23,	mp.1592,	sub.3,	cat.C/3, cl.U,	mq.14,	Sup.Cat.mq.22,	Rend. € 19,52
- fg.23,	mp.1592,	sub.4,	cat.C/6, cl.1,	mq.49,	Sup.Cat.mq.49,	Rend. € 78,45
- fg.23,	mp.1351,	sub.721,	cat.C/1, cl.1,	mq.33,	Sup.Cat.mq.44,	Rend. € 335,75

N.B. quest'ultimo immobile (mp.1351/sub.721) è stato successivamente aggiunto ed esteso al Pignoramento.

**2)** Durante la Proc. Esec. con il Tipo Mappale 17.02.23 e successivo Docfa del 24.03.2023 (Fasc.D) sono stati soppressi tutti i predetti immobili dell'originario cascinale ed ora il nuovo complesso è così identificato:

- fg.23,	mp.1093,	sub.701,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 1)
- fg.23,	mp.1093,	sub.702,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 2)
- fg.23,	mp.1093,	sub.703,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 3)
- fg.23,	mp.1093,	sub.704,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 4)
- fg.23,	mp.1093,	sub.705,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 5)
- fg.23,	mp.1093,	sub.706,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (cortile)
- fg.23,	mp.1093,	sub.707,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (rampa)
- fg.23,	mp.1093,	sub.708,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23,	mp.1093,	sub.709,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23,	mp.1093,	sub.710,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 1 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.711,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.712,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.713,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 4 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.714,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 5 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.715,	Bene Comune Non Censibile ai Lotti 1 e 2 (cavedio)
- fg.23,	mp.1093,	sub.716,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (cavedio)
	mp.1351,	sub.733	(graffato)
- fg.23,	mp.1093,	sub.717,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (cavedio)
	mp.1351,	sub.734	(graffato)
- fg.23,	mp.1093,	sub.718,	Bene Comune Non Censibile ai Lotti 4 e 5 (cavedio)

**3)** Con il 2° Atto di Pignoramento 04.03.24 sono stati pignorati tutti i succitati immobili di cui al punto 2).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1093, subb. 2 usque 14, quest'ultimo graffato con il mappale 1351 sub.16; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1592, sub. 1 graffato con il mappale 997, nonché mappale 1592, subb.2, 3 e 4; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub. 702 graffato con il mappale 2175, sub.701 e mappale 1351, sub.704.; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/04/2005 al 12/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub. 717 graffato con il mappale 2175, sub.702; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda l'immobile in Brignano Gera d'Adda censito in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub.721; ora soppresso e censito con il nuovo identificativo catastale.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione Edilizia; A rogito di OMISSIS in data 09/05/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 22/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.550.000; Importo capitale: € 3.700.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.500.000; Importo capitale: € 5.000.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 16/02/2022 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 15/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Lotto 1

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Lotto 1

**Bene futuro [F] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna, salvo quelle già sostenute da [REDACTED] per la mensa in sicurezza del fabbricato.

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

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

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Lotto 1**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al riguardo richiamo le consistenze delle U.I. ai vari piani, cantinole e box (doc.2)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Prevista residenziali con cantinole e box pertinenziale con sup. già ragguagliate (vedasi doc.2)	sup lorda di pavimento	691,00	1,00	691,00
		<b>691,00</b>		<b>691,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per razionalità non si prevedono ulteriori suddivisioni e pertanto da alienare nello stato di fatto e di diritto il "Lotto 1" previo acquisizione delle relative autor. edilizie per completare e rifinire le U.I. di propria competenza.

**AVVERTENZA**

siccome questo intervento coinvolge direttamente e/o indirettamente enti e parti comuni dei 5 lotti (ad esempio la rampa di discesa ed i corselli ai 2 piani interrati, aree asservite ad uso pubblico, facciate dell'edificio, ecc...) da "imporre" sin d'ora che il Lotto e/o i Lotti che intraprenderanno per primi i lavori di completamento e rifinitura delle parti comuni stesse dovranno sostenere ed anticiparne i relativi costi anche per gli altri Lotti e ovviamente con successiva facoltà di ripeterli pro-quota agli altri Lotti nel rispetto delle % di compartecipazione indicate nell'elab. grafico (doc.2) e più precisamente: Lotto 1 = 17,041%; Lotto 2 = 22,713%; Lotto 3 = 17,312%; Lotto 4 = 25,746%; Lotto 5 = 17,188% e così torna il 100%. Al termine dei lavori dovrà incaricare specifici professionisti per predisporre i Docfa per aggiornare il Catasto e - se possibile - predisporre per l'intero complesso un Regolamento condominiale con relativa tabella millesimale.

Nel denegato caso che per vari motivi le aste vadano deserte ed in subordine, è anche ipotizzabile porre all'asta i "5 Lotti in unico Blocco d'asta" e sarà poi l'Aggiudicatario ad attivare in proprio tutte le necessarie autorizzazioni ed intraprendere e portare a termine i lavori completamento e rifinitura dell'intero complesso, nel rispetto delle direttive che andrà a disporre la P.A..

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: alla porz. di fabbr. in esame sono presenti residui edilizi e sporcizia ed anche prevedibili ulteriori criticità dovuti allo stato d'abbandono dell'edificio che potrebbero essere motivi di incolumità pubblica; ne fanno testo i 2 interventi dell'impresa " [REDACTED] " assentiti dal G.E. con pagamento a carico della Procedente.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

sintetica sulla traccia delle quotazioni desunte dai prezzari FIMAA, Case & Terreni ed Omi.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Brignano Gera d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brignano Gera d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FIMAA 2023: recenti anni 5-20 med.€ 1.200; all'esistente € 820; per i box med. € 12.500; all'esistente € 7.500.

Case & Terreni 2023: recenti anni 5-15 med.€ 1.250; all'esistente € 850; per i box med. € 14.500; all'esistente € 8.700.

OMI 2023: med.€ 925; all'esistente € 555; per i box med. € 12.500; all'esistente € 7.500; per i box med. € 7.500; all'esistente € 4.500 (doc.5/a).

Di contro, le quotazioni di mercato suddette le ritengo non attendibili in quanto le Agenzie locali per appartamenti nuovi indicano quotazioni nel centro e/o immediata periferia di variabili da € 2.200/mq. a € 2.450/mq. (doc.5/b).

Per l'edificio in esame, posto all'interno dell'originario centro storico attribuisco un prezzo del nuovo ad € 2.500/mq. ed ovviamente da deprezzare del 40% perchè non finito (incompletezze -25%, rinnovo DIA+oneri -6%, per prescrizioni P.A. nelle rifiniture -4%, per asservimento pubblico area cortilizia a p.Terra -5%) e pertanto attribuisco alle U.I. in esame un prezzo netto ed allo stato d'uso di € 1.500/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali e c/o Uff.Tecnico Comunale..

**12.3 Valutazione corpi:****Lotto 1. Bene futuro [F]****Brignano Gera D'adda (BG), via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 886.207,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prevista residenziali con cantinole e box pertinenziale con sup. già ragguagliate (vedasi doc.2)	691,00	€ 1.500,00	€ 1.036.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.036.500,00
Assenza certificazioni detrazione del 5.00%			€ -51.825,00
Difficoltà nel completamento detrazione del 10.00%			€ -98.467,50
Valore corpo			€ 886.207,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 886.207,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 886.207,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Bene futuro [F]	691,00	€ 886.207,50	€ 886.207,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 82.593,00

Riduzione per criticità del mercato 5%ca € -43.614,50

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 760.000,00

Valore diritto e quota € 760.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **760.000,00****12.6 Regime fiscale della vendita**

IVA di Legge

**Lotto: 002 - Porz. di fabbr. estremità Sud****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Lotto 2.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Note: nuovo edificio in luogo del preesistente cascinale.

**Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS srl con sede in Cassano d'Adda (MI) (già in liquidazione), foglio 23, particella 1093, subalterno 702, indirizzo via Palazzo 22, piano T, 1°, 2°, S1 e S2, comune Brignano Gera d'Adda, categoria F/3Derivante da: Demolizione del preesistente cascinale individuato con i mpp.997, 1592, 1093, 1351 e con Tipo Mappale 17.02.23 a prot.2023/22003 ed il sedime costituito dalla demolizione è oggi identificato con fg.23 mp.1093.Confini: da nord ruotando in senso orario: - per il p.t. 1° e 2°: con il Lotto 5 al sub.705 e cortile cond.le as-servito ad uso pubblico al sub.706, Lotto 1 al sub.701, cavedio comune con il Lotto 1 al sub.715, cavedio al sub.716 e 717, Lotto 3 al sub.703. - per il 1° e 2° interr.: corsello cond.le al sub.708 e 709, Lotto 1 al sub.701 e Lotto 3 al sub.703.

Note: Elenco dei Beni Comuni Non Censibili:

- fg.23, mp.1093, sub.706, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (cortile)
- fg.23, mp.1093, sub.707, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (rampa)
- fg.23, mp.1093, sub.708, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23, mp.1093, sub.709, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23, mp.1093, sub.711, Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (vano scala e disimp.)
- fg.23, mp.1093, sub.715, Bene Comune Non Censibile ai Lotti 1 e 2 (cavedio)
- fg.23, mp.1093, sub.716, Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (cavedio)
- mp.1351, sub.733 (graffato)

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

il complesso in esame di recente realizzazione e tutt'ora incompleto, è suddiviso in 5 Lotti ed è posto all'interno del centro storico di Brignano Gera d'Adda tra le vie Palazzo e Vitt.Eman.II.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi pubblici buoni.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-artigianali**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio con il suo Santuario.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Palazzo Visconteo in Brignano.**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 300 mt

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Lotto 2**

Porzione di fabbricato nell'estremità sud interposto tra le vie Palazzo e Vittorio Emanuele con affacci su aree cortilizie in lato nord e cavedi in lato sud; è elevata a 3 piani fuori terra oltre ai box e cantine ai 2 piani interrati accessibili tramite rampa e vano scala / ascensore ed ovviamente il tutto allo stato rustico ed in presenza di difformità edilizie.

Superficie complessiva di circa mq **921,00**

E' posto al piano: Terra, 1°, 2° e ai 2 piani Interrati

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2007

ha un'altezza utile interna di circa m. variabili, vedasi elab. grafici

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** al rustico ed in stato d

**Condizioni generali dell'immobile:** Come lo attestano le qui unite fotografie (Fasc.C) tutti i piani del fabbricato sono stati realizzati ed all'epoca il costruttore stava provvedendo nell'esecuzione in parte delle linee di distribuzione impianti elettrici e di riscaldamento.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Copertura</i>	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiama il collaudo 26 ottobre 2023 a firma ing. Silvio Calvi (fasc.L).</p>
<i>Fondazioni</i>	<p>tipologia: <b>pali</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: I 2 piani interrati sono delimitati sul perimetro da diaframmi (paratie) in cls all'uopo realizzati per consentire l'escavazione e realizzare i 2 piani interrati. I pilastri isolati ed i muri portanti che dipartono dal 2° piano interrato poggiano su appositi plinti e/o fondazioni continue in c.a..</p>
<i>Scale</i>	<p>tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: a copertura del 1° e 2° piano interrato Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: a copertura del piano Terra e 1° Note: richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>

<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: Tutte le strutture in c.a., paratie, muri in elevazione, pilastri e vani scala sono state progettate dall'ing. ██████████, depositate in Comune di Brignano in data 24 maggio 2007 a prot.n.4839 ma non correttamente collaudate dopo la loro realizzazione. La carenza è stata ovviata con l'assenso del G.E. ed a spese della Procedente dall'ing. ██████████, con sua relazione 26 ottobre 2023, depositata in Comune di Brignano Gera d'Adda in data 06.02.24 a prot.n.1173.</p>
<i>Travi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: <b>Staccionata di cantiere</b> materiale: <b>Legno e lamierati</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b></p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocre</b></p> <p>Note: A ridosso persiane sono installate i battenti di finestre e porte-finestre con vetrate isolanti. Nella DIA 882/2006 sono prescritti gli antoni in legno. La porta d'ingresso a piano terra del vano scala è attualmente murata per evitarne l'intrusione.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>Note: Inesistenti ma in opera i falsi telai.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>mediocre</b></p> <p>Note: Si segnala l'esistenza di modeste infiltrazioni acque meteoriche all'interno dei locali sottostanti la falda lignea del tetto con maggiore accentuazione in corrispondenza dei comignoli e colmi. In copertura vi è installata la linea vita ma non esiste il collaudo. Il manto di copertura necessita di ricorso dovuta allo "scivolamento" dei coppi.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli di polistirene sul lato esterno che appaiono di bassa densità e correlato scarsa coibentazi</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: L'intonachino di facciata presenta localizzate fessurazioni e scrostature ed in ultimo da tinteggiare come prescritto nella DIA 882/2006. Nel progetto delle facciate alla DIA 882/2006 è prescritto che le 2 aperture d'ingresso al complesso devono essere delimitate da cornice ad arco in pietra ed il vuoto chiuso con portoni anche per osservare la concordata chiusura al transito notturno all'interno del complesso. Allo stato l'apertura è rettangolare, senza contorni e senza infissi.</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>porfido a cubetti</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Nella planimetria del piano terra allegato alla DIA 882/2006 si rileva la conplanarità tra via Palazzo e Vitt. Eman. mentre, di fatto la via Palazzo è a quota inferiore di ca cm.80 rispetto al cortile interno ed il dislivello è superato con rampa sciala diramata su via Palazzo. Ne consegue che allo stato viene precluso l'accesso ai disabili e che l'aggiudicatario - pro quota tra i 5 Lotti - dovrà raggiungere un'intesa con la P.A. per ovviare all'inconveniente (servoscala e/o piattaforma).</p>

<i>Pavim. Interna</i>	Note: Ai 2 piani interrati non esistono pavimentazioni e l'estradosso del solaio è rappresentato dal cls. Ai 3 piani fuori terra non esistono pavimentazioni e l'estradosso del solaio è rappresentato dalla caldana in cls del solaio in latero-cemento; al 1° e 2° piano ed alcuni locali a piano terra sono presenti le caldane in malta cementizia idonea per l'incollaggio dei pavimenti.
<i>Portone di ingresso</i>	Note: Si intendono gli ingressi alle singole abitazioni per i quali sono in opera i soli falsi telai.
<i>Scale</i>	Note: Il vano scala che diparte dal -2 e raggiunge il 2° piano è realizzato interamente in c.a. con vano corsa ascensore nella parte centrale ed a ridosso dello stesso sono realizzati su 3 lati i gradini in c.a.. Le pareti si presentano in buona parte già intonacate a civile ed i gradini (pedata e alzata) rivestiti in gran parte in lastre di granito per i piani fuori terra.
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	Note: In copertura non esiste antenna ma vi è la sola staffa per l'uscita del cavo TV.
<i>Antincendio</i>	Note: Nell'accesso agli Atti era emerso che la OMISSIS non aveva depositato l'autorizzazione dei VV.F. per la realizzazione delle autorimesse ai 2 piani interrati. La carenza è stata ovviata - previo assenso del G.E. ed a spese della Procedente - con progetto a firma ing. ██████████ datato 13.07.23 e depositato al comando dei VV.F. di Bergamo (fasc.L) e che è stato depositato al Comune di Brignano Gera d'Adda in data 06.02.24 a prot.1174.
<i>Ascensore</i>	Note: All'interno dei 5 vani scala vi è realizzato il semplice vano corsa ascensore in c.a. dal -2 al +2 ma nessuna impiantistica.
<i>Citofonico</i>	Note: E' previsto il solo tubo e scatole che si diramano dal piano terra sino all'interno delle abitazioni.
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non accertabile</b> Note: All'interno delle abitazioni sono state posate semplici tubazioni e scatole ma senza conduttori.
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>non accertabile</b> rete di smaltimento: <b>non accertabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non accertabile</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b> Note: Si diramano dal vano previsto per i misuratori, risalgono in facciata sino a raggiungere la nicchia protetta da sportello nella quale verrà installata la caldaia per riscaldamento e produz. acqua calda, oggi mancante.
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appaiono a norma</b>

<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b> Note: All'interno di ogni abitazione è installata la rete fissa di distribuzione sino a raggiungere la posizione dei vari elementi radianti, questi mancanti.
<b>Varie</b>	
La OMISSIS aveva affidato l'incarico all'ing. ██████████ di predisporre la relazione ai sensi dell'art.8 L.10/91 e che questi, a suo dire, aveva approntato ma non depositata per mancato pagamento della parcella. Al riguardo lo scrivente ha avuto la possibilità di contattare l'ing. ██████████ e con il quale era stato pattuito che questi l'avrebbe prodotta a condizione del pagamento del dovuto. Al riguardo, con l'assenso del G.E. ed a spese della Procedente, l'ing. ██████████ con pec 12.12.22 ha inviato la relazione al custode dr. ██████████ ed allo scrivente in copia e relazione questa correttamente depositata al Comune di Brignano Gera d'Adda in data 20.12.22 (fasc.I).	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Esistono solo tubi e scatole e senza conduttori
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo per ogni U.I.
<i>Stato impianto</i>	Incompleto
<i>Potenza nominale</i>	Non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Esiste la sola rete di distribuzione posizionata sotto le caldaie sino a raggiungere la posizione della caldaia, ma senza caldaie ed elementi radianti
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Per le autorimesse interrato è stato depositato il progetto a firma ing. ██████████ con le relative prescrizioni da adempiere (fasc.L)
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	All'interno dei 5 vani scala e al momento esiste il solo vano corsa in cls diramandosi dal 2° piano interrato sino a raggiungere il 2° piano ma senza i relativi impianti (corsa di 5 piani)
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



1° piano Interrato



2° piano Interrato



interni piano Terra/1°



interni 2° piano



Esterni

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 882/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/06/2006 al n. di prot. 4993

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successive integrazioni del 04.08.2006 a prot.6839 e del 26.09.2006 a prot.8018. Il Comune di Brignano Gera d'Adda ha ritenuto opportuno richiedere un parere all'Avv. [REDACTED] sulla operatività della DIA e che questa aveva affermato con lettera 03.07.2006 la necessità che l'intervento fosse autorizzato con Permesso di Costruire; a seguire "il diniego di non intraprendere i lavori riferito alla DIA 882/2006 a prot.n.4993 e provvedimento questo eccepito dall'Avv. [REDACTED] per conto della OMISSIS srl con lettera del 25.07.2006, acquisita dal Comune in data 04.08.2006 a prot.n.6839. Il Comune dopo aver acquisito le integrazioni suddette ha poi assentito alla DIA in parola con provvedimento 05.10.2006 e con le prescrizioni meglio indicate nella comunicazione stessa che si richiamano anche per evitarne la ripetizione e che l'Aggiudicatario dovrà osservare nel completare i lavori, previo ottenimento nuova autorizzazione edilizia con pagamento oneri afferenti (fasc.G).

**Numero pratica: 925/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Variante alla DIA 882/2006

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale limitato ai soli n.2 p.interrati

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2007 al n. di prot. 1880

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: 961/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Variante alla DIA 882/2006

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale limitato ai soli n.3 p.fuori terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 5765

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successive integrazioni del 13.07.2007 a prot.n.6421 per calcoli plano-volumetrici (fasc.G).

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Lotto 2.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Preliminarmente si evidenzia la mancata osservanza delle prescrizioni indicate nella 1^ DIA 10.06.2006 ed in particolare, a titolo indicativo e non esaustivo, relativo all'intonaco di facciata, zoccolatura, davanzale finestre, gelosie e non scuri, ecc., nonché l'adeguamento accessibilità disabili dovuto alla presenza della rampa scala diramantesi dalla via Palazzo e per la quale la P.A. dovrà disporre il rimedio con spese a carico degli Assegnatari dei 5 lotti per le quote indicate nell'elab. graf. (doc.2) ed ai quali competerà tra l'altro la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e percorso asservite ad uso pubblico di collegamento tra via Palazzo e Vitt. Eman.. Sempre a titolo puramente indicativo e relativamente al lotto 2 si sono riscontrate difformità nelle tramezzature interne, modifica delle aperture esterne con aggetti balconi e fatto eclatante che è stato realizzato un nuovo piano nella porzione centrale prospettante sul cortile interno per ricavarvi un trilocale con servizi il cui volume è dichiarato impraticabile nella 3^ DIA 22.06.07. Siccome non sanabile e che non compromette la staticità dell'edificio, questo volume va demolito con abbassamento del tetto a copertura del 1° piano. Si è rilevato anche un leggero ampliamento nella protuberanza sud del corpo di fabbricato con correlato aumento della s.u. e s.n.r. ma per preclusione strutturale non è possibile la demolizione e di conseguenza se ne prevede la fiscalizzazione ed ovviamente con il doppio degli oneri afferenti al rilascio autorizz. edilizia. Riguardo alle riscontrate difformità si richiamano tutti gli elab. grafici, raffronti, calcoli, ecc.. qui compiegati (fasc.A) che si richiamano anche per evitarne una ripetizione. Ovviamente tutto quanto sopra dovrà essere condiviso e subordinato dal superiore Organo Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda.

Regolarizzabili mediante: PdC e/o SCIA in Sanatoria, previo corresponsione oneri e fiscalizzazione

Descrizione delle opere da aggiornare: Più che aggiornamento e previo rilascio della nuova Autor. Edil., dovranno essere eseguite a cura e spese dell'Aggiudicatario le opere di regolarizzazione e di rifinitura delle unità immobiliari - in seguito per brevità U.I. - ed in ultimo richiederne l'agibilità con le correlate certificazioni.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Si richiamano i conteggi riguardanti il lotto 2 (Fasc.A - doc.3/a e 3/b)</i>	€ 72.915,00
<b>Totale oneri: € 72.915,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le riscontrate difformità tra l'autorizzato con le predette DIA e la situazione esistente sono meglio indicate nei qui uniti elab. grafici (Fasc.A - Tav.1 e 2)

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: Lotto 2.

Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n.7 del 15.04.2013 e BURL 16.10.2013 (doc.3a)
Zona omogenea:	1 - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art.30
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	(doc.3b)
Zona omogenea:	UP1.1 - Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	art.4.2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Recupero (Legge 457/78) di iniziativa privata relativa al complesso tra via Palazzo e Vitt. Emn.
Estremi delle convenzioni:	Rogito in autentica not. Cavallo del 09.05.2006 a rep.73608 (fasc.F)
Obblighi derivanti:	art.6 del rogito: la f.lli Grisi si impegna a cedere in uso pubblico al Comune il sedime di mq.615,25 ma art.11 con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'operatore e/o succ. aventi causa (area individuata con tratteggio nella tavola 4/c di progetto). art.12: la Convenz. ha durata di anni 3 a decorrere approvaz. definitiva e da rimuovere, ovviamente scaduta osservando quanto indicato nella Convenz. stessa (fasc.F).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Subentro pro-quota alla f.lli Grisi per quanto indicato nella Convenz. 09.05.2006 sopra citata.
Altezza massima ammessa:	3 piani fuori terra
Volume massimo ammesso:	10.167,09
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

##### Identificativo corpo: Lotto 2.

Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II

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

Note:

1) Con il 1° Atto di Pignoramento 03.02.22 erano stati pignorati i seguenti immobili: in Comune di Brignano Gera d'Adda (Bg), via Palazzo n.22, a p.T./1°/2°/S1/S2:

- fg.23, mp.1093, sub.2, cat.A/5, cl.2, vani 2.5, Sup.Cat.mq.53, Rend. € 83,92  
 - fg.23, mp.1093, sub.4, cat.A/5, cl.2, vani 3, Sup.Cat.mq.95, Rend. € 100,71

- fg.23,	mp.1093,	sub.5,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.55,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.6,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.74,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.7,	cat.A/5, cl.2,	vani 6,	Sup.Cat.mq.131,	Rend. € 201,41
- fg.23,	mp.1093,	sub.8,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.60,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.9,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.43,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.10,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.36,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.11,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.60,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.12,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.74,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.13,	cat.A/5, cl.2,	vani 1,	Sup.Cat.mq.27,	Rend. € 33,57
- fg.23,	mp.1093,	sub.14,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.36,	Rend. € 67,14
	mp.1351,	sub.16,	(graffato)			
- fg.23,	mp.1592,	sub.1,	cat.A/4, cl.2,	vani 9,	Sup.Cat.mq.203,	Rend. € 367,20
	mp.997	(graffato)				
- fg.23,	mp.1592,	sub.2,	cat.C/3, cl.U,	mq.18,	Sup.Cat.mq.23,	Rend. € 25,10
- fg.23,	mp.1592,	sub.3,	cat.C/3, cl.U,	mq.14,	Sup.Cat.mq.22,	Rend. € 19,52
- fg.23,	mp.1592,	sub.4,	cat.C/6, cl.1,	mq.49,	Sup.Cat.mq.49,	Rend. € 78,45
- fg.23,	mp.1351,	sub.721,	cat.C/1, cl.1,	mq.33,	Sup.Cat.mq.44,	Rend. € 335,75

N.B. quest'ultimo immobile (mp.1351/sub.721) è stato successivamente aggiunto ed esteso al Pignoramento.

**2)** Durante la Proc. Esec. con il Tipo Mappale 17.02.23 e successivo Docfa del 24.03.2023 (Fasc.D) sono stati soppressi tutti i predetti immobili dell'originario cascinale ed ora il nuovo complesso è così identificato:

- fg.23,	mp.1093,	sub.701,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 1)
- fg.23,	mp.1093,	sub.702,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 2)
- fg.23,	mp.1093,	sub.703,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 3)
- fg.23,	mp.1093,	sub.704,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 4)
- fg.23,	mp.1093,	sub.705,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 5)
- fg.23,	mp.1093,	sub.706,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (cortile)
- fg.23,	mp.1093,	sub.707,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (rampa)
- fg.23,	mp.1093,	sub.708,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23,	mp.1093,	sub.709,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23,	mp.1093,	sub.710,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 1 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.711,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.712,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.713,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 4 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.714,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 5 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.715,	Bene Comune Non Censibile ai Lotti 1 e 2 (cavedio)
- fg.23,	mp.1093,	sub.716,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (cavedio)
	mp.1351,	sub.733	(graffato)
- fg.23,	mp.1093,	sub.717,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (cavedio)
	mp.1351,	sub.734	(graffato)
- fg.23,	mp.1093,	sub.718,	Bene Comune Non Censibile ai Lotto 4 e 5 (cavedio)

**3)** Con il 2° Atto di Pignoramento 04.03.24 sono stati pignorati tutti i succitati immobili di cui al punto 2).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1093, subb. 2 usque 14, quest'ultimo graffato con il mappale 1351 sub.16; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1592, sub. 1 graffato con il mappale 997, nonché mappale 1592, subb.2, 3 e 4; ora soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub. 702 graffato con il mappale 2175, sub.701 e mappale 1351, sub.704.; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/04/2005 al 12/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub. 717 graffato con il mappale 2175, sub.702; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda l'immobile in Brignano Gera d'Adda censito in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub.721; ora soppresso e censito con il nuovo identificativo catastale.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione Edilizia; A rogito di OMISSIS in data 09/05/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 22/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.550.000; Importo capitale: € 3.700.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.500.000; Importo capitale: € 5.000.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 16/02/2022 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 15/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Lotto 2

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Lotto 2

**Bene futuro [F] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna, salvo quelle già sostenute da [REDACTED] per la messa in sicurezza del fabbricato.

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

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

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Lotto 2**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al riguardo richiamo le consistenze delle U.I. ai vari piani, cantinole e box (doc.2)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Prevista residenziali con cantinole e box pertinenziale con sup. già ragguagliate (vedasi doc.2)	sup lorda di pavimento	921,00	1,00	921,00
		<b>921,00</b>		<b>921,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per razionalità non si prevedono ulteriori suddivisioni e pertanto da alienare nello stato di fatto e di diritto il "Lotto 2" previo acquisizione delle relative autor. edilizie per completare e rifinire le U.I. di propria competenza.

**AVVERTENZA**

Siccome questo intervento coinvolge direttamente e/o indirettamente enti e parti comuni dei 5 lotti (ad esempio la rampa di discesa ed i corselli ai 2 piani interrati, aree asservite ad uso pubblico, facciate dell'edificio, ecc...) da "imporre" sin d'ora che il Lotto e/o i Lotti che intraprenderanno per primi i lavori di completamento e rifinitura delle parti comuni stesse dovranno sostenere ed anticiparne i relativi costi anche per gli altri Lotti e ovviamente con successiva facoltà di ripeterli pro-quota agli altri Lotti nel rispetto delle % di compartecipazione indicate nell'elab. grafico (doc.2) e più precisamente: Lotto 1 = 17,041%; Lotto 2 = 22,713%; Lotto 3 = 17,312%; Lotto 4 = 25,746%; Lotto 5 = 17,188% e così torna il 100%. Al termine dei lavori dovrà incaricare specifici professionisti per predisporre i Docfa per aggiornare il Catasto e - se possibile - predisporre per l'intero complesso un Regolamento condominiale con relativa tabella millesimale.

Nel denegato caso che per vari motivi le aste vadano deserte ed in subordine, è anche ipotizzabile porre all'asta i "5 Lotti in unico Blocco d'asta" e sarà poi l'Aggiudicatario ad attivare in proprio tutte le necessarie autorizzazioni ed intraprendere e portare a termine i lavori completamento e rifinitura dell'intero complesso nel rispetto delle direttive che andrà a disporre la P.A..

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: alla porz. di fabbr. in esame sono presenti residui edilizi e sporcizia ed anche prevedibili ulteriori criticità dovuti allo stato d'abbandono dell'edificio che potrebbero essere motivi di incolumità pubblica; ne fanno testo i 2 interventi dell'impresa " [REDACTED] " assentiti dal G.E. con pagamento a carico della Procedente.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

sintetica sulla traccia delle quotazioni desunte dai prezzari FIMAA, Case & Terreni ed Omi.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Brignano Gera d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brignano Gera d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FIMAA 2023: recenti anni 5-20 med.€ 1.200; all'esistente € 820; per i box med. € 12.500; all'esistente € 7.500.

Case & Terreni 2023: recenti anni 5-15 med.€ 1.250; all'esistente € 850; per i box med. € 14.500; all'esistente € 8.700.

OMI 2023: med.€ 925; all'esistente € 555; per i box med. € 12.500; all'esistente € 7.500; per i box med. € 7.500; all'esistente € 4.500 (doc.5/a).

Di contro, le quotazioni di mercato suddette le ritengo non attendibili in quanto le Agenzie locali per appartamenti nuovi indicano quotazioni nel centro e/o immediata periferia di variabili da € 2.200/mq. a € 2.450/mq. (doc.5/b).

Per l'edificio in esame, posto all'interno dell'originario centro storico attribuisco un prezzo del nuovo ad € 2.500/mq. ed ovviamente da deprezzare del 40% perchè non finito (incompletezze -25%, rinnovo DIA+oneri -6%, per prescrizioni P.A. nelle rifiniture -4%, per asservimento pubblico area cortilizia a p.Terra -5%) e pertanto attribuisco alle U.I. in esame un prezzo netto ed allo stato d'uso di € 1.500/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali e c/o Uff.Tecnico Comunale..

**12.3 Valutazione corpi:****Lotto 2. Bene futuro [F]****Brignano Gera D'adda (BG), via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.181.182,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prevista residenziali con cantinole e box pertinenziale con sup. già ragguagliate (vedasi doc.2)	921,00	€ 1.500,00	€ 1.381.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.381.500,00
Assenza certificazioni detrazione del 5.00%			€ -69.075,00
Difficoltà nel completamento detrazione del 10.00%			€ -131.242,50
Valore corpo			€ 1.181.182,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.181.182,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.181.182,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 2	Bene futuro [F]	921,00	€ 1.181.182,50	€ 1.181.182,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 72.915,00

Riduzione per criticità del mercato 5%ca € -58.267,50

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 1.050.000,00

Valore diritto e quota € 1.050.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.050.000,00****12.6 Regime fiscale della vendita**

IVA di Legge

**Lotto: 003 - Porz. di fabbr. estremità Sud/Ovest in fregio alla via Palazzo****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Lotto 3.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Note: nuovo edificio in luogo del preesistente cascinale.

**Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS srl con sede in Cassano d'Adda (MI) (già in liquidazione), foglio 23, particella 1093, subalterno 703, indirizzo via Palazzo 22, piano T, 1°, 2°, S1 e S2, comune Brignano Gera d'Adda, categoria F/3Derivante da: Demolizione del preesistente cascinale individuato con i mpp.997, 1592, 1093, 1351 e con Tipo Mappale 17.02.23 a prot.2023/22003 ed il sedime costituito dalla demolizione è oggi identificato con fg.23 mp.1093.Confini: da nord ruotando in senso orario: - per il p.t. 1° e 2°: con il Lotto 4 al sub.704 e cortile cond.le as-servito ad uso pubblico al sub.706, Lotto 2 al sub.702, cavedio al mp.1351/sub.734 graffato al mp.1093/sub.717, mp.1351 e via Palazzo. - per il 1° e 2°interr.: con Lotto 4 al sub.704, corsello cond.le al sub.708 e 709, Lotto 2 al sub.702, terrapiena al mp.1351.

Note: Elenco dei Beni Comuni Non Censibili:

- fg.23, mp.1093, sub.706, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (cortile)
- fg.23, mp.1093, sub.707, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (rampa)
- fg.23, mp.1093, sub.708, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23, mp.1093, sub.709, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23, mp.1093, sub.712, Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (vano scala e disimp.)
- fg.23, mp.1093, sub.717, Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (cavedio)
- mp.1351, sub.734 (graffato)

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

il complesso in esame di recente realizzazione e tutt'ora incompleto, è suddiviso in 5 Lotti ed è posto all'interno del centro storico di Brignano Gera d'Adda tra le vie Palazzo e Vitt.Eman.II.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi pubblici buoni.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-artigianali**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio con il suo Santuario.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Palazzo Visconteo in Brignano.**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 300 mt

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Lotto 3**

Porzione di fabbricato nell'estremità sud/ovest in fregio a via Palazzo e con affacci su aree cortilizie in lato est e cavedio in lato sud; è elevata a 3 piani fuori terra oltre ai box e cantine ai 2 piani interrati accessibili tramite rampa e vano scala / ascensore ed ovviamente il tutto allo stato rustico ed in presenza di difformità edilizie.

Superficie complessiva di circa mq **702,00**

E' posto al piano: Terra, 1°, 2° e ai 2 piani Interrati

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2007

ha un'altezza utile interna di circa m. variabili, vedasi elab. grafici

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** al rustico ed in stato d

**Condizioni generali dell'immobile:** Come lo attestano le qui unite fotografie (Fasc.C) tutti i piani del fabbricato sono stati realizzati ed all'epoca il costruttore stava provvedendo nell'esecuzione in parte delle linee di distribuzione impianti elettrici e di riscaldamento.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Copertura</i>	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiama il collaudo 26 ottobre 2023 a firma ing. Silvio Calvi (fasc.L).</p>
<i>Fondazioni</i>	<p>tipologia: <b>pali</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: I 2 piani interrati sono delimitati sul perimetro da diaframmi (paratie) in cls all'uopo realizzati per consentire l'escavazione e realizzare i 2 piani interrati. I pilastri isolati ed i muri portanti che dipartono dal 2° piano interrato poggiano su appositi plinti e/o fondazioni continue in c.a..</p>
<i>Scale</i>	<p>tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: a copertura del 1° e 2° piano interrato Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: a copertura del piano Terra e 1° Note: richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>

<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: Tutte le strutture in c.a., paratie, muri in elevazione, pilastri e vani scala sono state progettate dall'ing. ██████████, depositate in Comune di Brignano in data 24 maggio 2007 a prot.n.4839 ma non correttamente collaudate dopo la loro realizzazione. La carenza è stata ovviata con l'assenso del G.E. ed a spese della Procedente dall'ing. ██████████, con sua relazione 26 ottobre 2023, depositata in Comune di Brignano Gera d'Adda in data 06.02.24 a prot.n.1173.</p>
<i>Travi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: <b>Staccionata di cantiere</b> materiale: <b>Legno e lamierati</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b></p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocre</b></p> <p>Note: A ridosso persiane sono installate i battenti di finestre e porte-finestre con vetrate isolanti. Nella DIA 882/2006 sono prescritti gli antoni in legno. Le finestre a piano terra prospettanti su via Palazzo sono al momento richiuse con semplici pannelli da cantiere. La porta d'ingresso a piano terra del vano scala è attualmente murata per evitarne l'intrusione.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>Note: Inesistenti ma in opera i falsi telai.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>mediocre</b></p> <p>Note: Si segnala l'esistenza di modeste infiltrazioni acque meteoriche all'interno dei locali sottostanti la falda lignea del tetto con maggiore accentuazione in corrispondenza dei comignoli e colmi. In copertura vi è installata la linea vita ma non esiste il collaudo. Il manto di copertura necessita di ricorso dovuta allo "scivolamento" dei coppi.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli di polistirene sul lato esterno che appaiono di bassa densità e correlato scarsa coibentazi</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: L'intonachino di facciata presenta localizzate fessurazioni e scrostature ed in ultimo da tinteggiare come prescritto nella DIA 882/2006. Nel progetto delle facciate alla DIA 882/2006 è prescritto che le 2 aperture d'ingresso al complesso devono essere delimitate da cornice ad arco in pietra ed il vuoto richiuso con portoni anche per osservare la concordata chiusura al transito notturno all'interno del complesso. Allo stato l'apertura è rettangolare, senza contorni e senza infissi.</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>porfido a cubetti</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Nella planimetria del piano terra allegato alla DIA 882/2006 si rileva la conplanarità tra via Palazzo e Vitt. Eman. mentre, di fatto la via Palazzo è a quota inferiore di ca cm.80 rispetto al cortile interno ed il dislivello è superato con rampa sciala diramatasi su via Palazzo. Ne consegue che allo stato viene precluso l'accesso ai disabili e che l'aggiudicatario - pro quota tra</p>

	i 5 Lotti - dovrà raggiungere un'intesa con la P.A. per ovviare all'inconveniente (servoscala e/o piattaforma).
<i>Pavim. Interna</i>	Note: Ai 2 piani interrati non esistono pavimentazioni e l'estradosso del solaio è rappresentato dal cls. Ai 3 piani fuori terra non esistono pavimentazioni e l'estradosso del solaio è rappresentato dalla caldana in cls del solaio in latero-cemento; al 1° e 2° piano ed alcuni locali a piano terra sono presenti le caldane in malta cementizia idonea per l'incollaggio dei pavimenti.
<i>Portone di ingresso</i>	Note: Si intendono gli ingressi alle singole abitazioni per i quali sono in opera i soli falsi telai.
<i>Scale</i>	Note: Il vano scala che diparte dal -2 e raggiunge il 2° piano è realizzato interamente in c.a. con vano corsa ascensore nella parte centrale ed a ridosso dello stesso sono realizzati su 3 lati i gradini in c.a.. Le pareti si presentano in buona parte già intonacate a civile ed i gradini (pedata e alzata) rivestiti in gran parte in lastre di granito per i piani fuori terra.
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	Note: In copertura non esiste antenna ma vi è la sola staffa per l'uscita del cavo TV.
<i>Antincendio</i>	Note: Nell'accesso agli Atti era emerso che la OMISSIS non aveva depositato l'autorizzazione dei VV.F. per la realizzazione delle autorimesse ai 2 piani interrati. La carenza è stata ovviata - previo assenso del G.E. ed a spese della Procedente - con progetto a firma ing. ██████████ datato 13.07.23 e depositato al comando dei VV.F. di Bergamo (fasc.L) e che è stato depositato al Comune di Brignano Gera d'Adda in data 06.02.24 a prot.1174.
<i>Ascensore</i>	Note: All'interno dei 5 vani scala vi è realizzato il semplice vano corsa ascensore in c.a. dal -2 al +2 ma nessuna impiantistica.
<i>Citofonico</i>	Note: E' previsto il solo tubo e scatole che si diramano dal piano terra sino all'interno delle abitazioni.
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non accertabile</b> Note: All'interno delle abitazioni sono state posate semplici tubazioni e scatole ma senza conduttori.
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>non accertabile</b> rete di smaltimento: <b>non accertabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non accertabile</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b> Note: Si diramano dal vano previsto per i misuratori, risalgono in facciata sino a raggiungere la nicchia protetta da sportello nella quale verrà installata la caldaia per riscaldamento e produz. acqua calda, oggi mancante.
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appaiono a norma</b>

<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b> Note: All'interno di ogni abitazione è installata la rete fissa di distribuzione sino a raggiungere la posizione dei vari elementi radianti, questi mancanti.
<b>Varie</b>	
La OMISSIS aveva affidato l'incarico all'ing. ██████████ di predisporre la relazione ai sensi dell'art.8 L.10/91 e che questi, a suo dire, aveva approntato ma non depositata per mancato pagamento della parcella. Al riguardo lo scrivente ha avuto la possibilità di contattare l'ing. ██████████ e con il quale era stato pattuito che questi l'avrebbe prodotta a condizione del pagamento del dovuto. Al riguardo, con l'assenso del G.E. ed a spese della Procedente, l'ing. ██████████ con pec 12.12.22 ha inviato la relazione al custode dr. ██████████ ed allo scrivente in copia e relazione questa correttamente depositata al Comune di Brignano Gera d'Adda in data 20.12.22 (fasc.I).	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Esistono solo tubi e scatole e senza conduttori
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo per ogni U.I.
<i>Stato impianto</i>	Incompleto
<i>Potenza nominale</i>	Non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Esiste la sola rete di distribuzione posizionata sotto le caldaie sino a raggiungere la posizione della caldaia, ma senza caldaie ed elementi radianti
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Per le autorimesse interrato è stato depositato il progetto a firma ing. ██████████ con le relative prescrizioni da adempiere (fasc.L)
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	All'interno dei 5 vani scala e al momento esiste il solo vano corsa in cls diramandosi dal 2° piano interrato sino a raggiungere il 2° piano ma senza i relativi impianti (corsa di 5 piani)
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Esterni



1° piano Interrato



2° piano Interrato



Interni



Interni

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 882/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/06/2006 al n. di prot. 4993

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successive integrazioni del 04.08.2006 a prot.6839 e del 26.09.2006 a prot.8018. Il Comune di Brignano Gera d'Adda ha ritenuto opportuno richiedere un parere all'Avv. [REDACTED] sulla operatività della DIA e che questa aveva affermato con lettera 03.07.2006 la necessità che l'intervento fosse autorizzato con Permesso di Costruire; a seguire "il diniego di non intraprendere i lavori riferito alla DIA 882/2006 a prot.n.4993 e provvedimento questo eccepito dall'Avv. [REDACTED] per conto della OMISSIS srl con lettera del 25.07.2006, acquisita dal Comune in data 04.08.2006 a prot.n.6839. Il Comune dopo aver acquisito le integrazioni suddette ha poi assentito alla DIA in parola con provvedimento 05.10.2006 e con le prescrizioni meglio indicate nella comunicazione stessa che si richiamano anche per evitarne la ripetizione e che l'Aggiudicatario dovrà osservare nel completare i lavori, previo ottenimento nuova autorizzazione edilizia con pagamento oneri afferenti (fasc.G).

**Numero pratica: 925/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Variante alla DIA 882/2006

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale limitato ai soli n.2 p.interrati

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2007 al n. di prot. 1880

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: 961/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Variante alla DIA 882/2006

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale limitato ai soli n.3 p.fuori terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 5765

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successive integrazioni del 13.07.2007 a prot.n.6421 per calcoli plano-volumetrici (fasc.G).

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Lotto 3.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Preliminarmente si evidenzia la mancata osservanza delle prescrizioni indicate nella 1^ DIA 10.06.2006 ed in particolare, a titolo indicativo e non esaustivo, relativo all'intonaco di facciata, zoccolatura, davanzale finestre, gelosie e non scuri, ecc., nonché l'adeguamento accessibilità disabili dovuto alla presenza della rampa scala diramantesi dalla via Palazzo e per la quale la P.A. dovrà disporre il rimedio con spese a carico degli Assegnatari dei 5 lotti per le quote indicate nell'elab. graf. (doc.2) ed ai quali competerà tra l'altro la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e percorso asservite ad uso pubblico di collegamento tra via Palazzo e Vitt. Eman.. Sempre a titolo puramente indicativo e relativamente al lotto 3 si sono riscontrate difformità nelle tramezzature interne, modifica delle aperture esterne con aggetti balconi e fatto eclatante che è stato realizzato un nuovo piano nella porzione centrale prospettante sul cortile interno per ricavarvi un piccolo ampliamento in lato est per ricavarvi un nuovo ambiente con servizio igienico il cui volume è dichiarato impraticabile nella 3^ DIA 22.06.07. Siccome non sanabile e che non compromette la staticità dell'edificio, questo volume va demolito con abbassamento del tetto a copertura del 1° piano. Si è rilevato anche un leggero ampliamento della U.I. a piano terra con accorpamento spazio dell'androne nonché altri leggeri ampliamenti ai piani superiori con correlato aumento della s.u. e s.n.r. ma per preclusione strutturale non è possibile la demolizione e di conseguenza se ne prevede la fiscalizzazione ed ovviamente con il doppio degli oneri afferenti al rilascio autorizz. edilizia. Riguardo alle riscontrate difformità si richiamano tutti gli elab. grafici, raffronti, calcoli, ecc.. qui compiegati (fasc.A) che si richiamano anche per evitarne una ripetizione. Ovviamente tutto quanto sopra dovrà essere condiviso e subordinato dal superiore Organo Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda.

Regolarizzabili mediante: PdC e/o SCIA in Sanatoria, previo corresponsione oneri e fiscalizzazione

Descrizione delle opere da aggiornare: Più che aggiornamento e previo rilascio della nuova Autor. Edil., dovranno essere eseguite a cura e spese dell'Aggiudicatario le opere di regolarizzazione e di rifinitura delle unità immobiliari - in seguito per brevità U.I. - ed in ultimo richiederne l'agibilità con le correlate certificazioni.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Si richiamano i conteggi riguardanti il lotto 3 (Fasc.A - doc.3/a e 3/b)</i>	€ 84.244,00
<b>Totale oneri: € 84.244,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le riscontrate difformità tra l'autorizzato con le predette DIA e la situazione esistente sono meglio indicate nei qui uniti elab. grafici (Fasc.A - Tav.1 e 2)

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Lotto 3.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n.7 del 15.04.2013 e BURL 16.10.2013 (doc.3a)
Zona omogenea:	1 - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art.30
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	(doc.3b)
Zona omogenea:	UP1.1 - Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	art.4.2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Recupero (Legge 457/78) di iniziativa privata relativa al complesso tra via Palazzo e Vitt. Emn.
Estremi delle convenzioni:	Rogito in autentica not. Cavallo del 09.05.2006 a rep.73608 (fasc.F)
Obblighi derivanti:	art.6 del rogito: la f.lli Grisi si impegna a cedere in uso pubblico al Comune il sedime di mq.615,25 ma art.11 con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'operatore e/o succ. aventi causa (area individuata con tratteggio nella tavola 4/c di progetto). art.12: la Convenz. ha durata di anni 3 a decorrere approvaz. definitiva e da rimuovere, ovviamente scaduta osservando quanto indicato nella Convenz. stessa (fasc.F).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Subentro pro-quota alla f.lli Grisi per quanto indicato nella Convenz. 09.05.2006 sopra citata.
Altezza massima ammessa:	3 piani fuori terra
Volume massimo ammesso:	10.167,09
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Lotto 3.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

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

Note:

**1)** Con il 1° Atto di Pignoramento 03.02.22 erano stati pignorati i seguenti immobili: in Comune di Brignano Gera d'Adda (Bg), via Palazzo n.22, a p.T./1°/2°/S1/S2:

- fg.23, mp.1093, sub.2, cat.A/5, cl.2, vani 2.5, Sup.Cat.mq.53, Rend. € 83,92  
 - fg.23, mp.1093, sub.4, cat.A/5, cl.2, vani 3, Sup.Cat.mq.95, Rend. € 100,71

- fg.23,	mp.1093,	sub.5,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.55,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.6,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.74,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.7,	cat.A/5, cl.2,	vani 6,	Sup.Cat.mq.131,	Rend. € 201,41
- fg.23,	mp.1093,	sub.8,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.60,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.9,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.43,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.10,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.36,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.11,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.60,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.12,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.74,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.13,	cat.A/5, cl.2,	vani 1,	Sup.Cat.mq.27,	Rend. € 33,57
- fg.23,	mp.1093,	sub.14,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.36,	Rend. € 67,14
	mp.1351,	sub.16,	(graffato)			
- fg.23,	mp.1592,	sub.1,	cat.A/4, cl.2,	vani 9,	Sup.Cat.mq.203,	Rend. € 367,20
	mp.997	(graffato)				
- fg.23,	mp.1592,	sub.2,	cat.C/3, cl.U,	mq.18,	Sup.Cat.mq.23,	Rend. € 25,10
- fg.23,	mp.1592,	sub.3,	cat.C/3, cl.U,	mq.14,	Sup.Cat.mq.22,	Rend. € 19,52
- fg.23,	mp.1592,	sub.4,	cat.C/6, cl.1,	mq.49,	Sup.Cat.mq.49,	Rend. € 78,45
- fg.23,	mp.1351,	sub.721,	cat.C/1, cl.1,	mq.33,	Sup.Cat.mq.44,	Rend. € 335,75

N.B. quest'ultimo immobile (mp.1351/sub.721) è stato successivamente aggiunto ed esteso al Pignoramento.

2) Durante la Proc. Esec. con il Tipo Mappale 17.02.23 e successivo Docfa del 24.03.2023 (Fasc.D) sono stati soppressi tutti i predetti immobili dell'originario cascinale ed ora il nuovo complesso è così identificato:

- fg.23,	mp.1093,	sub.701,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 1)
- fg.23,	mp.1093,	sub.702,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 2)
- fg.23,	mp.1093,	sub.703,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 3)
- fg.23,	mp.1093,	sub.704,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 4)
- fg.23,	mp.1093,	sub.705,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 5)
- fg.23,	mp.1093,	sub.706,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (cortile)
- fg.23,	mp.1093,	sub.707,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (rampa)
- fg.23,	mp.1093,	sub.708,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23,	mp.1093,	sub.709,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23,	mp.1093,	sub.710,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 1 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.711,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.712,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.713,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 4 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.714,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 5 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.715,	Bene Comune Non Censibile ai Lotti 1 e 2 (cavedio)
- fg.23,	mp.1093,	sub.716,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (cavedio)
	mp.1351,	sub.733	(graffato)
- fg.23,	mp.1093,	sub.717,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (cavedio)
	mp.1351,	sub.734	(graffato)
- fg.23,	mp.1093,	sub.718,	Bene Comune Non Censibile ai Lotti 4 e 5 (cavedio)

3) Con il 2° Atto di Pignoramento 04.03.24 sono stati pignorati tutti i succitati immobili di cui al punto 2).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1093, subb. 2 usque 14, quest'ultimo graffato con il mappale 1351 sub.16; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1592, sub. 1 graffato con il mappale 997, nonché mappale 1592, subb.2, 3 e 4; ora soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub. 702 graffato con il mappale 2175, sub.701 e mappale 1351, sub.704.; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/04/2005 al 12/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub. 717 graffato con il mappale 2175, sub.702; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda l'immobile in Brignano Gera d'Adda censito in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub.721; ora soppresso e censito con il nuovo identificativo catastale.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione Edilizia; A rogito di OMISSIS in data 09/05/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 22/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.550.000; Importo capitale: € 3.700.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.500.000; Importo capitale: € 5.000.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 16/02/2022 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 15/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Lotto 3

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Lotto 3

**Bene futuro [F] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna, salvo quelle già sostenute da [REDACTED] per la messa in sicurezza del fabbricato.

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

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

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Lotto 3**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al riguardo richiamo le consistenze delle U.I. ai vari piani, cantinole e box (doc.2)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Prevista residenziali con cantinole e box pertinenziale con sup. già ragguagliate (vedasi doc.2)	sup lorda di pavimento	702,00	1,00	702,00
		<b>702,00</b>		<b>702,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per razionalità non si prevedono ulteriori suddivisioni e pertanto da alienare nello stato di fatto e di diritto il "Lotto 3" previo acquisizione delle relative autor. edilizie per completare e rifinire le U.I. di propria competenza.

**AVVERTENZA**

siccome questo intervento coinvolge direttamente e/o indirettamente enti e parti comuni dei 5 lotti (ad esempio la rampa di discesa ed i corselli ai 2 piani interrati, aree asservite ad uso pubblico, facciate dell'edificio, ecc...) da "imporre" sin d'ora che il Lotto e/o i Lotti che intraprenderanno per primi i lavori di completamento e rifinitura delle parti comuni stesse dovranno sostenere ed anticiparne i relativi costi anche per gli altri Lotti e ovviamente con successiva facoltà di ripeterli pro-quota agli altri Lotti nel rispetto delle % di compartecipazione indicate nell'elab. grafico (doc.2) e più precisamente: Lotto 1 = 17,041%; Lotto 2 = 22,713%; Lotto 3 = 17,312%; Lotto 4 = 25,746%; Lotto 5 = 17,188% e così torna il 100%. Al termine dei lavori dovrà incaricare specifici professionisti per predisporre i Docfa per aggiornare il Catasto e - se possibile - predisporre per l'intero complesso un Regolamento condominiale con relativa tabella millesimale

Nel denegato caso che per vari motivi le aste vadano deserte ed in subordine, è anche ipotizzabile porre all'asta i "5 Lotti in unico Blocco d'asta" e sarà poi l'Aggiudicatario ad attivare in proprio tutte le necessarie autorizzazioni ed intraprendere e portare a termine i lavori completamento e rifinitura dell'intero complesso nel rispetto delle direttive che andrà a disporre la P.A..

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: alla porz. di fabbr. in esame sono presenti residui edilizi e sporcizia ed anche prevedibili ulteriori criticità dovuti allo stato d'abbandono dell'edificio che potrebbero essere motivi di incolumità pubblica; ne fanno testo i 2 interventi dell'impresa " [REDACTED] " assentiti dal G.E. con pagamento a carico della Procedente.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

sintetica sulla traccia delle quotazioni desunte dai prezzari FIMAA, Case & Terreni ed Omi.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Brignano Gera d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brignano Gera d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FIMAA 2023: recenti anni 5-20 med.€ 1.200; all'esistente € 820; per i box med. € 12.500; all'esistente € 7.500.

Case & Terreni 2023: recenti anni 5-15 med.€ 1.250; all'esistente € 850; per i box med. € 14.500; all'esistente € 8.700.

OMI 2023: med.€ 925; all'esistente € 555; per i box med. € 12.500; all'esistente € 7.500; per i box med. € 7.500; all'esistente € 4.500 (doc.5/a).

Di contro, le quotazioni di mercato suddette le ritengo non attendibili in quanto le Agenzie locali per appartamenti nuovi indicano quotazioni nel centro e/o immediata periferia di variabili da € 2.200/mq. a € 2.450/mq. (doc.5/b).

Per l'edificio in esame, posto all'interno dell'originario centro storico attribuisco un prezzo del nuovo ad € 2.500/mq. ed ovviamente da deprezzare del 40% perchè non finito (incompletezze -25%, rinnovo DIA+oneri -6%, per prescrizioni P.A. nelle rifiniture -4%, per asservimento pubblico area cortilizia a p.Terra -5%) e pertanto attribuisco alle U.I. in esame un prezzo netto ed allo stato d'uso di € 1.500/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali e c/o Uff.Tecnico Comunale..

**12.3 Valutazione corpi:****Lotto 3. Bene futuro [F]****Brignano Gera D'adda (BG), via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 900.315,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prevista residenziali con cantinole e box pertinenziale con sup. già ragguagliate (vedasi doc.2)	702,00	€ 1.500,00	€ 1.053.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.053.000,00
Assenza certificazioni detrazione del 5.00%			€ -52.650,00
Difficoltà nel completamento detrazione del 10.00%			€ -100.035,00
Valore corpo			€ 900.315,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 900.315,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 900.315,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 3	Bene futuro [F]	702,00	€ 900.315,00	€ 900.315,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 84.244,00

Riduzione per criticità del mercato 5%ca € -46.071,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 770.000,00

Valore diritto e quota € 770.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **770.000,00****12.6 Regime fiscale della vendita**

IVA di Legge

**Lotto: 004 - Porz. di fabbr. estremità Nord/Ovest in fregio alla via Palazzo****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Lotto 4.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Note: nuovo edificio in luogo del preesistente cascinale.

**Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS srl con sede in Cassano d'Adda (MI) (già in liquidazione), foglio 23, particella 1093, subalterno 704, indirizzo via Palazzo 22, piano T, 1°, 2°, S1 e S2, comune Brignano Gera d'Adda, categoria F/3Derivante da: Demolizione del preesistente cascinale individuato con i mpp.997, 1592, 1093, 1351 e con Tipo Mappale 17.02.23 a prot.2023/22003 ed il sedime costituito dalla demolizione è oggi identificato con fg.23 mp.1093.Confini: da nord ruotando in senso orario: - per il p.t. 1° e 2°: altra propr. al mp.1875, cavedio comune con il Lotto 5, con il Lotto 5 al sub.705, cortile cond.le asservito ad uso pubblico al sub.706, Lotto 3 al sub.703; - per il 1° e 2° interr.: sedime al mp.1875, con Lotto 5 al sub.705, corsello cond.le ai subb.708 e 709, Lotto 3 al sub.703.

Note: Elenco dei Beni Comuni Non Censibili:

- fg.23, mp.1093, sub.706, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (cortile)
- fg.23, mp.1093, sub.707, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (rampa)
- fg.23, mp.1093, sub.708, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23, mp.1093, sub.709, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23, mp.1093, sub.713, Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 4 (vano scala e disimp.)
- fg.23, mp.1093, sub.718, Bene Comune Non Censibile ai Lotto 4 e 5 (cavedio)

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

il complesso in esame di recente realizzazione e tutt'ora incompleto, è suddiviso in 5 Lotti ed è posto all'interno del centro storico di Brignano Gera d'Adda tra le vie Palazzo e Vitt.Eman.II.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi pubblici buoni.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-artigianali**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio con il suo Santuario.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Palazzo Visconteo in Brignano.**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 300 mt

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Lotto 4**

Porzione di fabbricato nell'estremità nord/ovest in fregio a via Palazzo e con affacci su aree cortilizie in lato est e cavedio in lato nord; è elevata a 3 piani fuori terra oltre ai box e cantine ai 2 piani interrati accessibili tramite rampa e vano scala / ascensore ed ovviamente il tutto allo stato rustico ed in presenza di difformità edilizie.

Superficie complessiva di circa mq **1.044,00**

E' posto al piano: Terra, 1°, 2° e ai 2 piani Interrati

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2007

ha un'altezza utile interna di circa m. variabili, vedasi elab. grafici

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** al rustico ed in stato d

**Condizioni generali dell'immobile:** Come lo attestano le qui unite fotografie (Fasc.C) tutti i piani del fabbricato sono stati realizzati ed all'epoca il costruttore stava provvedendo nell'esecuzione in parte delle linee di distribuzione impianti elettrici e di riscaldamento.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Copertura</i>	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiama il collaudo 26 ottobre 2023 a firma ing. Silvio Calvi (fasc.L).</p>
<i>Fondazioni</i>	<p>tipologia: <b>pali</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: I 2 piani interrati sono delimitati sul perimetro da diaframmi (paratie) in cls all'uopo realizzati per consentire l'escavazione e realizzare i 2 piani interrati. I pilastri isolati ed i muri portanti che dipartono dal 2° piano interrato poggiano su appositi plinti e/o fondazioni continue in c.a..</p>
<i>Scale</i>	<p>tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: a copertura del 1° e 2° piano interrato Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: a copertura del piano Terra e 1° Note: richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>

<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: Tutte le strutture in c.a., paratie, muri in elevazione, pilastri e vani scala sono state progettate dall'ing. ██████████, depositate in Comune di Brignano in data 24 maggio 2007 a prot.n.4839 ma non correttamente collaudate dopo la loro realizzazione. La carenza è stata ovviata con l'assenso del G.E. ed a spese della Procedente dall'ing. ██████████, con sua relazione 26 ottobre 2023, depositata in Comune di Brignano Gera d'Adda in data 06.02.24 a prot.n.1173.</p>
<i>Travi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: <b>Staccionata di cantiere</b> materiale: <b>Legno e lamierati</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b></p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocre</b></p> <p>Note: A ridosso persiane sono installate i battenti di finestre e porte-finestre con vetrate isolanti. Nella DIA 882/2006 sono prescritti gli antoni in legno. Le finestre a piano terra prospettanti su via Palazzo sono al momento richiuse con semplici pannelli da cantiere. La porta d'ingresso a piano terra del vano scala è attualmente murata per evitarne l'intrusione.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>Note: Inesistenti ma in opera i falsi telai.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>mediocre</b></p> <p>Note: Si segnala l'esistenza di modeste infiltrazioni acque meteoriche all'interno dei locali sottostanti la falda lignea del tetto con maggiore accentuazione in corrispondenza dei comignoli e colmi. In copertura vi è installata la linea vita ma non esiste il collaudo. Il manto di copertura necessita di ricorso dovuta allo "scivolamento" dei coppi.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli di polistirene sul lato esterno che appaiono di bassa densità e correlato scarsa coibentazi</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: L'intonachino di facciata presenta localizzate fessurazioni e scrostature ed in ultimo da tinteggiare come prescritto nella DIA 882/2006. Nel progetto delle facciate alla DIA 882/2006 è prescritto che le 2 aperture d'ingresso al complesso devono essere delimitate da cornice ad arco in pietra ed il vuoto richiuso con portoni anche per osservare la concordata chiusura al transito notturno all'interno del complesso. Allo stato l'apertura è rettangolare, senza contorni e senza infissi.</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>porfido a cubetti</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Nella planimetria del piano terra allegato alla DIA 882/2006 si rileva la conplanarità tra via Palazzo e Vitt. Eman. mentre, di fatto la via Palazzo è a quota inferiore di ca cm.80 rispetto al cortile interno ed il dislivello è superato con rampa scavalata diramata su via Palazzo. Ne consegue che allo stato viene precluso l'accesso ai disabili e che l'aggiudicatario - pro quota tra</p>

	i 5 Lotti - dovrà raggiungere un'intesa con la P.A. per ovviare all'inconveniente (servoscala e/o piattaforma).
<i>Pavim. Interna</i>	Note: Ai 2 piani interrati non esistono pavimentazioni e l'estradosso del solaio è rappresentato dal cls. Ai 3 piani fuori terra non esistono pavimentazioni e l'estradosso del solaio è rappresentato dalla caldana in cls del solaio in latero-cemento; al 1° e 2° piano ed alcuni locali a piano terra sono presenti le caldane in malta cementizia idonea per l'incollaggio dei pavimenti.
<i>Portone di ingresso</i>	Note: Si intendono gli ingressi alle singole abitazioni per i quali sono in opera i soli falsi telai.
<i>Scale</i>	Note: Il vano scala che diparte dal -2 e raggiunge il 2° piano è realizzato interamente in c.a. con vano corsa ascensore nella parte centrale ed a ridosso dello stesso sono realizzati su 3 lati i gradini in c.a.. Le pareti si presentano in buona parte già intonacate a civile ed i gradini (pedata e alzata) rivestiti in gran parte in lastre di granito per i piani fuori terra.
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	Note: In copertura non esiste antenna ma vi è la sola staffa per l'uscita del cavo TV.
<i>Antincendio</i>	Note: Nell'accesso agli Atti era emerso che la OMISSIS non aveva depositato l'autorizzazione dei VV.F. per la realizzazione delle autorimesse ai 2 piani interrati. La carenza è stata ovviata - previo assenso del G.E. ed a spese della Procedente - con progetto a firma ing. ██████████ datato 13.07.23 e depositato al comando dei VV.F. di Bergamo (fasc.L) e che è stato depositato al Comune di Brignano Gera d'Adda in data 06.02.24 a prot.1174.
<i>Ascensore</i>	Note: All'interno dei 5 vani scala vi è realizzato il semplice vano corsa ascensore in c.a. dal -2 al +2 ma nessuna impiantistica.
<i>Citofonico</i>	Note: E' previsto il solo tubo e scatole che si diramano dal piano terra sino all'interno delle abitazioni.
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non accertabile</b> Note: All'interno delle abitazioni sono state posate semplici tubazioni e scatole ma senza conduttori.
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>non accertabile</b> rete di smaltimento: <b>non accertabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non accertabile</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b> Note: Si diramano dal vano previsto per i misuratori, risalgono in facciata sino a raggiungere la nicchia protetta da sportello nella quale verrà installata la caldaia per riscaldamento e produz. acqua calda, oggi mancante.
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appaiono a norma</b>

<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b> Note: All'interno di ogni abitazione è installata la rete fissa di distribuzione sino a raggiungere la posizione dei vari elementi radianti, questi mancanti.
<b>Varie</b>	
La OMISSIS aveva affidato l'incarico all'ing. ██████████ di predisporre la relazione ai sensi dell'art.8 L.10/91 e che questi, a suo dire, aveva approntato ma non depositata per mancato pagamento della parcella. Al riguardo lo scrivente ha avuto la possibilità di contattare l'ing. ██████████ e con il quale era stato pattuito che questi l'avrebbe prodotta a condizione del pagamento del dovuto. Al riguardo, con l'assenso del G.E. ed a spese della Procedente, l'ing. ██████████ con pec 12.12.22 ha inviato la relazione al custode dr. ██████████ ed allo scrivente in copia e relazione questa correttamente depositata al Comune di Brignano Gera d'Adda in data 20.12.22 (fasc.I).	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Esistono solo tubi e scatole e senza conduttori
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo per ogni U.I.
<i>Stato impianto</i>	Incompleto
<i>Potenza nominale</i>	Non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Esiste la sola rete di distribuzione posizionata sotto le caldaie sino a raggiungere la posizione della caldaia, ma senza caldaie ed elementi radianti
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Per le autorimesse interrato è stato depositato il progetto a firma ing. ██████████ con le relative prescrizioni da adempiere (fasc.L)
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	All'interno dei 5 vani scala e al momento esiste il solo vano corsa in cls diramandosi dal 2° piano interrato sino a raggiungere il 2° piano ma senza i relativi impianti (corsa di 5 piani)
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Esterni



1° piano Interrato



2° piano Interrato



Interni



Interni

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 882/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/06/2006 al n. di prot. 4993

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successive integrazioni del 04.08.2006 a prot.6839 e del 26.09.2006 a prot.8018. Il Comune di Brignano Gera d'Adda ha ritenuto opportuno richiedere un parere all'Avv. [REDACTED] sulla operatività della DIA e che questa aveva affermato con lettera 03.07.2006 la necessità che l'intervento fosse autorizzato con Permesso di Costruire; a seguire "il diniego di non intraprendere i lavori riferito alla DIA 882/2006 a prot.n.4993 e provvedimento questo eccepito dall'Avv. [REDACTED] per conto della OMISSIS srl con lettera del 25.07.2006, acquisita dal Comune in data 04.08.2006 a prot.n.6839. Il Comune dopo aver acquisito le integrazioni suddette ha poi assentito alla DIA in parola con provvedimento 05.10.2006 e con le prescrizioni meglio indicate nella comunicazione stessa che si richiamano anche per evitarne la ripetizione e che l'Aggiudicatario dovrà osservare nel completare i lavori, previo ottenimento nuova autorizzazione edilizia con pagamento oneri afferenti (fasc.G).

**Numero pratica: 925/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Variante alla DIA 882/2006

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale limitato ai soli n.2 p.interrati

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2007 al n. di prot. 1880

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: 961/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Variante alla DIA 882/2006

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale limitato ai soli n.3 p.fuori terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 5765

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successive integrazioni del 13.07.2007 a prot.n.6421 per calcoli plano-volumetrici (fasc.G).

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Lotto 4.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Preliminarmente si evidenzia la mancata osservanza delle prescrizioni indicate nella 1^ DIA 10.06.2006 ed in particolare, a titolo indicativo e non esaustivo, relativo all'intonaco di facciata, zoccolatura, davanzale finestre, gelosie e non scuri, ecc., nonché l'adeguamento accessibilità disabili dovuto alla presenza della rampa scala diramantesi dalla via Palazzo e per la quale la P.A. dovrà disporre il rimedio con spese a carico degli Assegnatari dei 5 lotti per le quote indicate nell'elab. graf. (doc.2) ed ai quali competerà tra l'altro la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e percorso asservite ad uso pubblico di collegamento tra via Palazzo e Vitt. Eman.. Sempre a titolo puramente indicativo e relativamente al lotto 3 si sono riscontrate difformità nelle tramezzature interne, modifica delle aperture esterne con aggetti balconi e fatto eclatante che è stato realizzato un nuovo piano nella porzione centrale prospettante sul cortile interno per ricavarvi un piccolo ampliamento in lato est per ricavarvi un nuovo ambiente con servizio igienico il cui volume è dichiarato impraticabile nella 3^ DIA 22.06.07. Siccome non sanabile e che non compromette la staticità dell'edificio, questo volume va demolito con abbassamento del tetto a copertura del 1° piano. Si è rilevato anche un leggero ampliamento della U.I. a piano terra con accorpamento spazio dell'androne nonché altri leggeri ampliamenti ai piani superiori con correlato aumento della s.u. e s.n.r. ma per preclusione strutturale non è possibile la demolizione e di conseguenza se ne prevede la fiscalizzazione ed ovviamente con il doppio degli oneri afferenti al rilascio autorizz. edilizia. Riguardo alle riscontrate difformità si richiamano tutti gli elab. grafici, raffronti, calcoli, ecc.. qui compiegati (fasc.A) che si richiamano anche per evitarne una ripetizione. Ovviamente tutto quanto sopra dovrà essere condiviso e subordinato dal superiore Organo Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda.

Regolarizzabili mediante: PdC e/o SCIA in Sanatoria, previo corresponsione oneri e fiscalizzazione

Descrizione delle opere da aggiornare: Più che aggiornamento e previo rilascio della nuova Autor. Edil., dovranno essere eseguite a cura e spese dell'Aggiudicatario le opere di regolarizzazione e di rifinitura delle unità immobiliari - in seguito per brevità U.I. - ed in ultimo richiederne l'agibilità con le correlate certificazioni.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Si richiamano i conteggi riguardanti il lotto 3 (Fasc.A - doc.3/a e 3/b)</i>	€ 84.244,00
<b>Totale oneri: € 84.244,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le riscontrate difformità tra l'autorizzato con le predette DIA e la situazione esistente sono meglio indicate nei qui uniti elab. grafici (Fasc.A - Tav.1 e 2)

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Lotto 4.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n.7 del 15.04.2013 e BURL 16.10.2013 (doc.3a)
Zona omogenea:	1 - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art.30
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	(doc.3b)
Zona omogenea:	UP1.1 - Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	art.4.2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Recupero (Legge 457/78) di iniziativa privata relativa al complesso tra via Palazzo e Vitt. Emn.
Estremi delle convenzioni:	Rogito in autentica not. Cavallo del 09.05.2006 a rep.73608 (fasc.F)
Obblighi derivanti:	art.6 del rogito: la ██████ si impegna a cedere in uso pubblico al Comune il sedime di mq.615,25 ma art.11 con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'operatore e/o succ. aventi causa (area individuata con tratteggio nella tavola 4/c di progetto). art.12: la Convvenz. ha durata di anni 3 a decorrere approvaz. definitiva e da rimuovere, ovviamente scaduta osservando quanto indicato nella Convvenz. stessa (fasc.F).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Subentro pro-quota alla f.lli Grisi per quanto indicato nella Convvenz. 09.05.2006 sopra citata.
Altezza massima ammessa:	3 piani fuori terra
Volume massimo ammesso:	10.167,09
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Lotto 4.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

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

Note:

1) Con il 1° Atto di Pignoramento 03.02.22 erano stati pignorati i seguenti immobili: in Comune di Brignano Gera d'Adda (Bg), via Palazzo n.22, a p.T./1°/2°/S1/S2:

- fg.23, mp.1093, sub.2, cat.A/5, cl.2, vani 2.5, Sup.Cat.mq.53, Rend. € 83,92  
 - fg.23, mp.1093, sub.4, cat.A/5, cl.2, vani 3, Sup.Cat.mq.95, Rend. € 100,71

- fg.23,	mp.1093,	sub.5,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.55,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.6,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.74,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.7,	cat.A/5, cl.2,	vani 6,	Sup.Cat.mq.131,	Rend. € 201,41
- fg.23,	mp.1093,	sub.8,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.60,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.9,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.43,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.10,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.36,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.11,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.60,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.12,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.74,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.13,	cat.A/5, cl.2,	vani 1,	Sup.Cat.mq.27,	Rend. € 33,57
- fg.23,	mp.1093,	sub.14,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.36,	Rend. € 67,14
	mp.1351,	sub.16,	(graffato)			
- fg.23,	mp.1592,	sub.1,	cat.A/4, cl.2,	vani 9,	Sup.Cat.mq.203,	Rend. € 367,20
	mp.997	(graffato)				
- fg.23,	mp.1592,	sub.2,	cat.C/3, cl.U,	mq.18,	Sup.Cat.mq.23,	Rend. € 25,10
- fg.23,	mp.1592,	sub.3,	cat.C/3, cl.U,	mq.14,	Sup.Cat.mq.22,	Rend. € 19,52
- fg.23,	mp.1592,	sub.4,	cat.C/6, cl.1,	mq.49,	Sup.Cat.mq.49,	Rend. € 78,45
- fg.23,	mp.1351,	sub.721,	cat.C/1, cl.1,	mq.33,	Sup.Cat.mq.44,	Rend. € 335,75

N.B. quest'ultimo immobile (mp.1351/sub.721) è stato successivamente aggiunto ed esteso al Pignoramento.

**2)** Durante la Proc. Esec. con il Tipo Mappale 17.02.23 e successivo Docfa del 24.03.2023 (Fasc.D) sono stati soppressi tutti i predetti immobili dell'originario cascinale ed ora il nuovo complesso è così identificato:

- fg.23,	mp.1093,	sub.701,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 1)
- fg.23,	mp.1093,	sub.702,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 2)
- fg.23,	mp.1093,	sub.703,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 3)
- fg.23,	mp.1093,	sub.704,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 4)
- fg.23,	mp.1093,	sub.705,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 5)
- fg.23,	mp.1093,	sub.706,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (cortile)
- fg.23,	mp.1093,	sub.707,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (rampa)
- fg.23,	mp.1093,	sub.708,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23,	mp.1093,	sub.709,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23,	mp.1093,	sub.710,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 1 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.711,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.712,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.713,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 4 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.714,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 5 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.715,	Bene Comune Non Censibile ai Lotti 1 e 2 (cavedio)
- fg.23,	mp.1093,	sub.716,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (cavedio)
	mp.1351,	sub.733	(graffato)
- fg.23,	mp.1093,	sub.717,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (cavedio)
	mp.1351,	sub.734	(graffato)
- fg.23,	mp.1093,	sub.718,	Bene Comune Non Censibile ai Lotto 4 e 5 (cavedio)

**3)** Con il 2° Atto di Pignoramento 04.03.24 sono stati pignorati tutti i succitati immobili di cui al punto 2).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1093, subb. 2 usque 14, quest'ultimo graffato con il mappale 1351 sub.16; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1592, sub. 1 graffato con il mappale 997, nonché mappale 1592, subb.2, 3 e 4; ora soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub. 702 graffato con il mappale 2175, sub.701 e mappale 1351, sub.704.; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/04/2005 al 12/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub. 717 graffato con il mappale 2175, sub.702; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda l'immobile in Brignano Gera d'Adda censito in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub.721; ora soppresso e censito con il nuovo identificativo catastale.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione Edilizia; A rogito di OMISSIS in data 09/05/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 22/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.550.000; Importo capitale: € 3.700.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.500.000; Importo capitale: € 5.000.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 16/02/2022 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 15/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Lotto 4

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Lotto 4

**Bene futuro [F] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna, salvo quelle già sostenute da [REDACTED] per la messa in sicurezza del fabbricato.

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

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

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Lotto 4**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al riguardo richiamo le consistenze delle U.I. ai vari piani, cantinole e box (doc.2)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Prevista residenziali con cantinole e box pertinenziale con sup. già ragguagliate (vedasi doc.2)	sup lorda di pavimento	1.044,00	1,00	1.044,00
		<b>1.044,00</b>		<b>1.044,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per razionalità non si prevedono ulteriori suddivisioni e pertanto da alienare nello stato di fatto e di diritto il "Lotto 3" previo acquisizione delle relative autor. edilizie per completare e rifinire le U.I. di propria competenza.

**AVVERTENZA**

siccome questo intervento coinvolge direttamente e/o indirettamente enti e parti comuni dei 5 lotti (ad esempio la rampa di discesa ed i corselli ai 2 piani interrati, aree asservite ad uso pubblico, facciate dell'edificio, ecc...) da "imporre" sin d'ora che il Lotto e/o i Lotti che intraprenderanno per primi i lavori di completamento e rifinitura delle parti comuni stesse dovranno sostenere ed anticiparne i relativi costi anche per gli altri Lotti e ovviamente con successiva facoltà di ripeterli pro-quota agli altri Lotti nel rispetto delle % di compartecipazione indicate nell'elab. grafico (doc.2) e più precisamente: Lotto 1 = 17,041%; Lotto 2 = 22,713%; Lotto 3 = 17,312%; Lotto 4 = 25,746%; Lotto 5 = 17,188% e così torna il 100%. Al termine dei lavori dovrà incaricare specifici professionisti per predisporre i Docfa per aggiornare il Catasto e - se possibile - predisporre per l'intero complesso un Regolamento condominiale con relativa tabella millesimale.

Nel denegato caso che per vari motivi le aste vadano deserte ed in subordine, è anche ipotizzabile porre all'asta i "5 Lotti in unico Blocco d'asta" e sarà poi l'Aggiudicatario ad attivare in proprio tutte le necessarie autorizzazioni ed intraprendere e portare a termine i lavori completamento e rifinitura dell'intero complesso nel rispetto delle direttive che andrà a disporre la P.A..

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: alla porz. di fabbr. in esame sono presenti residui edilizi e sporcizia ed anche prevedibili ulteriori criticità dovuti allo stato d'abbandono dell'edificio che potrebbero essere motivi di incolumità pubblica; ne fanno testo i 2 interventi dell'impresa " [REDACTED] " assentiti dal G.E. con pagamento a carico della Procedente.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

sintetica sulla traccia delle quotazioni desunte dai prezzari FIMAA, Case & Terreni ed Omi.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Brignano Gera d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brignano Gera d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FIMAA 2023: recenti anni 5-20 med.€ 1.200; all'esistente € 820; per i box med. € 12.500; all'esistente € 7.500.

Case & Terreni 2023: recenti anni 5-15 med.€ 1.250; all'esistente € 850; per i box med. € 14.500; all'esistente € 8.700.

OMI 2023: med.€ 925; all'esistente € 555; per i box med. € 12.500; all'esistente € 7.500; per i box med. € 7.500; all'esistente € 4.500 (doc.5/a).

Di contro, le quotazioni di mercato suddette le ritengo non attendibili in quanto le Agenzie locali per appartamenti nuovi indicano quotazioni nel centro e/o immediata periferia di variabili da € 2.200/mq. a € 2.450/mq. (doc.5/b).

Per l'edificio in esame, posto all'interno dell'originario centro storico attribuisco un prezzo del nuovo ad € 2.500/mq. ed ovviamente da deprezzare del 40% perchè non finito (incompletezze -25%, rinnovo DIA+oneri -6%, per prescrizioni P.A. nelle rifiniture -4%, per asservimento pubblico area cortilizia a p.Terra -5%) e pertanto attribuisco alle U.I. in esame un prezzo netto ed allo stato d'uso di € 1.500/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali e c/o Uff.Tecnico Comunale..

**12.3 Valutazione corpi:****Lotto 4. Bene futuro [F]****Brignano Gera D'adda (BG), via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.338.930,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prevista residenziali con cantinole e box pertinenziale con sup. già ragguagliate (vedasi doc.2)	1.044,00	€ 1.500,00	€ 1.566.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.566.000,00
Assenza certificazioni detrazione del 5.00%			€ -78.300,00
Difficoltà nel completamento detrazione del 10.00%			€ -148.770,00
Valore corpo			€ 1.338.930,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.338.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.338.930,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 4	Bene futuro [F]	1.044,00	€ 1.338.930,00	€ 1.338.930,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 84.244,00

Riduzione per criticità del mercato 5%ca € -66.686,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 1.188.000,00

Valore diritto e quota € 1.188.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.188.000,00****12.6 Regime fiscale della vendita**

IVA di Legge

**Lotto: 005 - Porz. di fabbr. estremità Nord con affacci in lato est****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Lotto 5.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Note: nuovo edificio in luogo del preesistente cascinale.

**Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS srl con sede in Cassano d'Adda (MI) (già in liquidazione), foglio 23, particella 1093, subalterno 705, indirizzo via Palazzo 22, piano T, 1°, 2°, S1 e S2, comune Brignano Gera d'Adda, categoria F/3Derivante da: Demolizione del preesistente cascinale individuato con i mpp.997, 1592, 1093, 1351 e con Tipo Mappale 17.02.23 a prot.2023/22003 ed il sedime costituito dalla demolizione è oggi identificato con fg.23 mp.1093.Confini: da nord ruotando in senso orario: - per il p.t. 1° e 2°: cavedio comune con il Lotto 4, altra propr. al mp.1875 e 3111, cortile cond.le asservito ad uso pubblico al sub.706, Lotto 2 al sub.702 e cortile cond.le come prima; - per il 1° e 2°interr.: sedimi ai mpp.1875 e 3111, corsello con.le ai subb.708 e 709, sedime al mp.3111, rampa al sub.707, corsello con.le come prima, Lotto 2 al sub.702, Lotto 4 al sub.704, corsello cond.le come prima e Lotto 4 al sub.704.

Note: Elenco dei Beni Comuni Non Censibili:

- fg.23, mp.1093, sub.706, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (cortile)
- fg.23, mp.1093, sub.707, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (rampa)
- fg.23, mp.1093, sub.708, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23, mp.1093, sub.709, Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23, mp.1093, sub.714, Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 5 (vano scala e disimp.)
- fg.23, mp.1093, sub.718, Bene Comune Non Censibile ai Lotto 4 e 5 (cavedio)

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

il complesso in esame di recente realizzazione e tutt'ora incompleto, è suddiviso in 5 Lotti ed è posto all'interno del centro storico di Brignano Gera d'Adda tra le vie Palazzo e Vitt.Eman.II.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi pubblici buoni.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-artigianali**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio con il suo Santuario.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Palazzo Visconteo in Brignano.**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 300 mt

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Lotto 5**

Porzione di fabbricato nell'estremità nord che prospetta in parte su cortile verso via Vitt. Eman., in parte su cortile con.le interno e su cavedio comune con il Lotto 4; è elevata a 3 piani fuori terra oltre ai box e cantine ai 2 piani interrati accessibili tramite rampa e vano scala / ascensore ed ovviamente il tutto allo stato rustico ed in presenza di difformità edilizie.

Superficie complessiva di circa mq **697,00**

E' posto al piano: Terra, 1°, 2° e ai 2 piani Interrati

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2007

ha un'altezza utile interna di circa m. variabili, vedasi elab. grafici

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** al rustico ed in stato d

**Condizioni generali dell'immobile:** Come lo attestano le qui unite fotografie (Fasc.C) tutti i piani del fabbricato sono stati realizzati ed all'epoca il costruttore stava provvedendo nell'esecuzione in parte delle linee di distribuzione impianti elettrici e di riscaldamento.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Copertura</i>	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiama il collaudo 26 ottobre 2023 a firma ing. Silvio Calvi (fasc.L).</p>
<i>Fondazioni</i>	<p>tipologia: <b>pali</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: I 2 piani interrati sono delimitati sul perimetro da diaframmi (paratie) in cls all'uopo realizzati per consentire l'escavazione e realizzare i 2 piani interrati. I pilastri isolati ed i muri portanti che dipartono dal 2° piano interrato poggiano su appositi plinti e/o fondazioni continue in c.a..</p>
<i>Scale</i>	<p>tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: a copertura del 1° e 2° piano interrato Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: a copertura del piano Terra e 1° Note: richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>

<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: Tutte le strutture in c.a., paratie, muri in elevazione, pilastri e vani scala sono state progettate dall'ing. ██████████, depositate in Comune di Brignano in data 24 maggio 2007 a prot.n.4839 ma non correttamente collaudate dopo la loro realizzazione. La carenza è stata ovviata con l'assenso del G.E. ed a spese della Procedente dall'ing. ██████████, con sua relazione 26 ottobre 2023, depositata in Comune di Brignano Gera d'Adda in data 06.02.24 a prot.n.1173.</p>
<i>Travi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: Si richiamano le note di denuncia c.a. e collaudo descritte nelle strutture verticali.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: <b>Staccionata di cantiere</b> materiale: <b>Legno e lamierati</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b></p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocre</b></p> <p>Note: A ridosso persiane sono installate i battenti di finestre e porte-finestre con vetrate isolanti. Nella DIA 882/2006 sono prescritti gli antoni in legno. La porta d'ingresso a piano terra del vano scala è attualmente murata per evitarne l'intrusione.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>Note: Inesistenti ma in opera i falsi telai.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>mediocre</b></p> <p>Note: Si segnala l'esistenza di modeste infiltrazioni acque meteoriche all'interno dei locali sottostanti la falda lignea del tetto con maggiore accentuazione in corrispondenza dei comignoli e colmi. In copertura vi è installata la linea vita ma non esiste il collaudo. Il manto di copertura necessita di ricorso dovuta allo "scivolamento" dei coppi.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli di polistirene sul lato esterno che appaiono di bassa densità e correlato scarsa coibentazi</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b></p> <p>Note: L'intonachino di facciata presenta localizzate fessurazioni e scrostature ed in ultimo da tinteggiare come prescritto nella DIA 882/2006. Nel progetto delle facciate alla DIA 882/2006 è prescritto che le 2 aperture d'ingresso al complesso devono essere delimitate da cornice ad arco in pietra ed il vuoto chiuso con portoni anche per osservare la concordata chiusura al transito notturno all'interno del complesso. Allo stato l'apertura è rettangolare, senza contorni e senza infissi.</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>porfido a cubetti</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Nella planimetria del piano terra allegato alla DIA 882/2006 si rileva la conplanarità tra via Palazzo e Vitt. Eman. mentre, di fatto la via Palazzo è a quota inferiore di ca cm.80 rispetto al cortile interno ed il dislivello è superato con rampa sciala diramata su via Palazzo. Ne consegue che allo stato viene precluso l'accesso ai disabili e che l'aggiudicatario - pro quota tra i 5 Lotti - dovrà raggiungere un'intesa con la P.A. per ovviare all'inconveniente (servoscala e/o piattaforma).</p>

<i>Pavim. Interna</i>	Note: Ai 2 piani interrati non esistono pavimentazioni e l'estradosso del solaio è rappresentato dal cls. Ai 3 piani fuori terra non esistono pavimentazioni e l'estradosso del solaio è rappresentato dalla caldana in cls del solaio in latero-cemento; al 1° e 2° piano ed alcuni locali a piano terra sono presenti le caldane in malta cementizia idonea per l'incollaggio dei pavimenti.
<i>Portone di ingresso</i>	Note: Si intendono gli ingressi alle singole abitazioni per i quali sono in opera i soli falsi telai.
<i>Scale</i>	Note: Il vano scala che diparte dal -2 e raggiunge il 2° piano è realizzato interamente in c.a. con vano corsa ascensore nella parte centrale ed a ridosso dello stesso sono realizzati su 3 lati i gradini in c.a.. Le pareti si presentano in buona parte già intonacate a civile ed i gradini (pedata e alzata) rivestiti in gran parte in lastre di granito per i piani fuori terra.
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	Note: In copertura non esiste antenna ma vi è la sola staffa per l'uscita del cavo TV.
<i>Antincendio</i>	Note: Nell'accesso agli Atti era emerso che la OMISSIS non aveva depositato l'autorizzazione dei VV.F. per la realizzazione delle autorimesse ai 2 piani interrati. La carenza è stata ovviata - previo assenso del G.E. ed a spese della Procedente - con progetto a firma ing. ██████████ datato 13.07.23 e depositato al comando dei VV.F. di Bergamo (fasc.L) e che è stato depositato al Comune di Brignano Gera d'Adda in data 06.02.24 a prot.1174.
<i>Ascensore</i>	Note: All'interno dei 5 vani scala vi è realizzato il semplice vano corsa ascensore in c.a. dal -2 al +2 ma nessuna impiantistica.
<i>Citofonico</i>	Note: E' previsto il solo tubo e scatole che si diramano dal piano terra sino all'interno delle abitazioni.
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non accertabile</b> Note: All'interno delle abitazioni sono state posate semplici tubazioni e scatole ma senza conduttori.
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>non accertabile</b> rete di smaltimento: <b>non accertabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non accertabile</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b> Note: Si diramano dal vano previsto per i misuratori, risalgono in facciata sino a raggiungere la nicchia protetta da sportello nella quale verrà installata la caldaia per riscaldamento e produz. acqua calda, oggi mancante.
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appaiono a norma</b>

<i>Termico</i>	<p>tipologia: <b>autonomo</b>          alimentazione: <b>metano</b>          rete di distribuzione: <b>non accertabile</b>          condizioni: <b>appaiono buone</b>          conformità: <b>appare a norma</b></p> <p>Note: All'interno di ogni abitazione è installata la rete fissa di distribuzione sino a raggiungere la posizione dei vari elementi radianti, questi mancanti.</p>
<b>Varie</b>	
<p>La OMISSIS aveva affidato l'incarico all'ing. ██████████ di predisporre la relazione ai sensi dell'art.8 L.10/91 e che questi, a suo dire, aveva approntato ma non depositata per mancato pagamento della parcella. Al riguardo lo scrivente ha avuto la possibilità di contattare l'ing. ██████████ e con il quale era stato pattuito che questi l'avrebbe prodotta a condizione del pagamento del dovuto. Al riguardo, con l'assenso del G.E. ed a spese della Procedente, l'ing. ██████████ con pec 12.12.22 ha inviato la relazione al custode dr. ██████████ ed allo scrivente in copia e relazione questa correttamente depositata al Comune di Brignano Gera d'Adda in data 20.12.22 (fasc.I).</p>	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Esistono solo tubi e scatole e senza conduttori
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo per ogni U.I.
<i>Stato impianto</i>	Incompleto
<i>Potenza nominale</i>	Non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Esiste la sola rete di distribuzione posizionata sotto le caldaie sino a raggiungere la posizione della caldaia, ma senza caldaie ed elementi radianti
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Per le autorimesse interrato è stato depositato il progetto a firma ing. ██████████ con le relative prescrizioni da adempiere (fasc.L)
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	All'interno dei 5 vani scala e al momento esiste il solo vano corsa in cls diramandosi dal 2° piano interrato sino a raggiungere il 2° piano ma senza i relativi impianti (corsa di 5 piani)
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Esterni



1° piano Interrato



2° piano Interrato



Interni



Interni

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 882/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/06/2006 al n. di prot. 4993

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successive integrazioni del 04.08.2006 a prot.6839 e del 26.09.2006 a prot.8018. Il Comune di Brignano Gera d'Adda ha ritenuto opportuno richiedere un parere all'Avv. [REDACTED] sulla operatività della DIA e che questa aveva affermato con lettera 03.07.2006 la necessità che l'intervento fosse autorizzato con Permesso di Costruire; a seguire "il diniego di non intraprendere i lavori riferito alla DIA 882/2006 a prot.n.4993 e provvedimento questo eccepito dall'Avv. [REDACTED] per conto della OMISSIS srl con lettera del 25.07.2006, acquisita dal Comune in data 04.08.2006 a prot.n.6839. Il Comune dopo aver acquisito le integrazioni suddette ha poi assentito alla DIA in parola con provvedimento 05.10.2006 e con le prescrizioni meglio indicate nella comunicazione stessa che si richiamano anche per evitarne la ripetizione e che l'Aggiudicatario dovrà osservare nel completare i lavori, previo ottenimento nuova autorizzazione edilizia con pagamento oneri afferenti (fasc.G).

**Numero pratica: 925/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Variante alla DIA 882/2006

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale limitato ai soli n.2 p.interrati

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2007 al n. di prot. 1880

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: 961/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Variante alla DIA 882/2006

Per lavori: realizzazione complesso edilizio residenziale / commerciale / direzionale limitato ai soli n.3 p.fuori terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 5765

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successive integrazioni del 13.07.2007 a prot.n.6421 per calcoli plano-volumetrici (fasc.G).

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Lotto 5.****Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Preliminarmente si evidenzia la mancata osservanza delle prescrizioni indicate nella 1^ DIA 10.06.2006 ed in particolare, a titolo indicativo e non esaustivo, relativo all'intonaco di facciata, zoccolatura, davanzale finestre, gelosie e non scuri, ecc., nonché l'adeguamento accessibilità disabili dovuto alla presenza della rampa scala diramantesi dalla via Palazzo e per la quale la P.A. dovrà disporre il rimedio con spese a carico degli Assegnatari dei 5 lotti per le quote indicate nell'elab. graf. (doc.2) ed ai quali competerà tra l'altro la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e percorso asservite ad uso pubblico di collegamento tra via Palazzo e Vitt. Eman.. Sempre a titolo puramente indicativo e relativamente al lotto 3 si sono riscontrate difformità nelle tramezzature interne, modifica delle aperture esterne con aggetti balconi e fatto eclatante che è stato realizzato un nuovo piano nella porzione centrale prospettante sul cortile interno per ricavarvi un piccolo ampliamento in lato est per ricavarvi un nuovo ambiente con servizio igienico il cui volume è dichiarato impraticabile nella 3^ DIA 22.06.07. Siccome non sanabile e che non compromette la staticità dell'edificio, questo volume va demolito con abbassamento del tetto a copertura del 1° piano. Si è rilevato anche un leggero ampliamento della U.I. a piano terra con accorpamento spazio dell'androne nonché altri leggeri ampliamenti ai piani superiori con correlato aumento della s.u. e s.n.r. ma per preclusione strutturale non è possibile la demolizione e di conseguenza se ne prevede la fiscalizzazione ed ovviamente con il doppio degli oneri afferenti al rilascio autorizz. edilizia. Riguardo alle riscontrate difformità si richiamano tutti gli elab. grafici, raffronti, calcoli, ecc.. qui compiegati (fasc.A) che si richiamano anche per evitarne una ripetizione. Ovviamente tutto quanto sopra dovrà essere condiviso e subordinato dal superiore Organo Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda.

Regolarizzabili mediante: PdC e/o SCIA in Sanatoria, previo corresponsione oneri e fiscalizzazione

Descrizione delle opere da aggiornare: Più che aggiornamento e previo rilascio della nuova Autor. Edil., dovranno essere eseguite a cura e spese dell'Aggiudicatario le opere di regolarizzazione e di rifinitura delle unità immobiliari - in seguito per brevità U.I. - ed in ultimo richiederne l'agibilità con le correlate certificazioni.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Si richiamano i conteggi riguardanti il lotto 3 (Fasc.A - doc.3/a e 3/b)</i>	€ 84.244,00
<b>Totale oneri: € 84.244,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le riscontrate difformità tra l'autorizzato con le predette DIA e la situazione esistente sono meglio indicate nei qui uniti elab. grafici (Fasc.A - Tav.1 e 2)

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

## Identificativo corpo: Lotto 5.

## Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n.7 del 15.04.2013 e BURL 16.10.2013 (doc.3a)
Zona omogenea:	1 - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art.30
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	(doc.3b)
Zona omogenea:	UP1.1 - Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	art.4.2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Recupero (Legge 457/78) di iniziativa privata relativa al complesso tra via Palazzo e Vitt. Emn.
Estremi delle convenzioni:	Rogito in autentica not. Cavallo del 09.05.2006 a rep.73608 (fasc.F)
Obblighi derivanti:	art.6 del rogito: la ██████ si impegna a cedere in uso pubblico al Comune il sedime di mq.615,25 ma art.11 con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'operatore e/o succ. aventi causa (area individuata con tratteggio nella tavola 4/c di progetto). art.12: la Convenz. ha durata di anni 3 a decorrere approvaz. definitiva e da rimuovere, ovviamente scaduta osservando quanto indicato nella Convenz. stessa (fasc.F).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Subentro pro-quota alla f.lli Grisi per quanto indicato nella Convenz. 09.05.2006 sopra citata.
Altezza massima ammessa:	3 piani fuori terra
Volume massimo ammesso:	10.167,09
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

## Identificativo corpo: Lotto 5.

## Bene futuro [F] sito in via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II

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

Note:

1) Con il 1° Atto di Pignoramento 03.02.22 erano stati pignorati i seguenti immobili: in Comune di Brignano Gera d'Adda (Bg), via Palazzo n.22, a p.T./1°/2°/S1/S2:

- fg.23,	mp.1093,	sub.2,	cat.A/5, cl.2,	vani 2.5, Sup.Cat.mq.53,	Rend. € 83,92
- fg.23,	mp.1093,	sub.4,	cat.A/5, cl.2,	vani 3, Sup.Cat.mq.95,	Rend. € 100,71
- fg.23,	mp.1093,	sub.5,	cat.A/5, cl.2,	vani 2, Sup.Cat.mq.55,	Rend. € 67,14

- fg.23,	mp.1093,	sub.6,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.74,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.7,	cat.A/5, cl.2,	vani 6,	Sup.Cat.mq.131,	Rend. € 201,41
- fg.23,	mp.1093,	sub.8,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.60,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.9,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.43,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.10,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.36,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.11,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.60,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.12,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.74,	Rend. € 67,14
- fg.23,	mp.1093,	sub.13,	cat.A/5, cl.2,	vani 1,	Sup.Cat.mq.27,	Rend. € 33,57
- fg.23,	mp.1093,	sub.14,	cat.A/5, cl.2,	vani 2,	Sup.Cat.mq.36,	Rend. € 67,14
	mp.1351,	sub.16,	(graffato)			
- fg.23,	mp.1592,	sub.1,	cat.A/4, cl.2,	vani 9,	Sup.Cat.mq.203,	Rend. € 367,20
	mp.997	(graffato)				
- fg.23,	mp.1592,	sub.2,	cat.C/3, cl.U,	mq.18,	Sup.Cat.mq.23,	Rend. € 25,10
- fg.23,	mp.1592,	sub.3,	cat.C/3, cl.U,	mq.14,	Sup.Cat.mq.22,	Rend. € 19,52
- fg.23,	mp.1592,	sub.4,	cat.C/6, cl.1,	mq.49,	Sup.Cat.mq.49,	Rend. € 78,45
- fg.23,	mp.1351,	sub.721,	cat.C/1, cl.1,	mq.33,	Sup.Cat.mq.44,	Rend. € 335,75

N.B. quest'ultimo immobile (mp.1351/sub.721) è stato successivamente aggiunto ed esteso al Pignoramento.

**2)** Durante la Proc. Esec. con il Tipo Mappale 17.02.23 e successivo Docfa del 24.03.2023 (Fasc.D) sono stati soppressi tutti i predetti immobili dell'originario cascinale ed ora il nuovo complesso è così identificato:

- fg.23,	mp.1093,	sub.701,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 1)
- fg.23,	mp.1093,	sub.702,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 2)
- fg.23,	mp.1093,	sub.703,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 3)
- fg.23,	mp.1093,	sub.704,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 4)
- fg.23,	mp.1093,	sub.705,	cat.F/3, Unità in corso di costruzione (LOTTO 5)
- fg.23,	mp.1093,	sub.706,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (cortile)
- fg.23,	mp.1093,	sub.707,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (rampa)
- fg.23,	mp.1093,	sub.708,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23,	mp.1093,	sub.709,	Bene Comune Non Censibile a tutti i Lotti (corsello)
- fg.23,	mp.1093,	sub.710,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 1 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.711,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.712,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.713,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 4 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.714,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 5 (vano scala e disimp.)
- fg.23,	mp.1093,	sub.715,	Bene Comune Non Censibile ai Lotti 1 e 2 (cavedio)
- fg.23,	mp.1093,	sub.716,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 2 (cavedio)
	mp.1351,	sub.733	(graffato)
- fg.23,	mp.1093,	sub.717,	Bene Comune Non Censibile al solo Lotto 3 (cavedio)
	mp.1351,	sub.734	(graffato)
- fg.23,	mp.1093,	sub.718,	Bene Comune Non Censibile ai Lotto 4 e 5 (cavedio)

**3)** Con il 2° Atto di Pignoramento 04.03.24 sono stati pignorati tutti i succitati immobili di cui al punto 2).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1093, subb. 2 usque 14, quest'ultimo graffato con il mappale 1351 sub.16; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1592, sub. 1 graffato con il mappale 997, nonché mappale 1592, subb.2, 3 e 4; ora soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub. 702 graffato con il mappale 2175, sub.701 e mappale 1351, sub.704.; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/04/2005 al 12/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda gli immobili in Brignano Gera d'Adda censiti in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub. 717 graffato con il mappale 2175, sub.702; ora tutti soppressi e censiti con i nuovi identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riguarda l'immobile in Brignano Gera d'Adda censito in Catasto al foglio 23, mappale 1351, sub.721; ora soppresso e censito con il nuovo identificativo catastale.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione Edilizia; A rogito di OMISSIS in data 09/05/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 22/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.550.000; Importo capitale: € 3.700.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.500.000; Importo capitale: € 5.000.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 16/02/2022 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Bergamo in data 15/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Lotto 5

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Lotto 5

**Bene futuro [F] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna, salvo quelle già sostenute da [REDACTED] per la messa in sicurezza del fabbricato.

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

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

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Lotto 5**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al riguardo richiamo le consistenze delle U.I. ai vari piani, cantinole e box (doc.2)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Prevista residenziali con cantinole e box pertinenziale con sup. già ragguagliate (vedasi doc.2)	sup lorda di pavimento	697,00	1,00	697,00
		<b>697,00</b>		<b>697,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per razionalità non si prevedono ulteriori suddivisioni e pertanto da alienare nello stato di fatto e di diritto il "Lotto 3" previo acquisizione delle relative autor. edilizie per completare e rifinire le U.I. di propria competenza.

**AVVERTENZA**

siccome questo intervento coinvolge direttamente e/o indirettamente enti e parti comuni dei 5 lotti (ad esempio la rampa di discesa ed i corselli ai 2 piani interrati, aree asservite ad uso pubblico, facciate dell'edificio, ecc...) da "imporre" sin d'ora che il Lotto e/o i Lotti che intraprenderanno per primi i lavori di completamento e rifinitura delle parti comuni stesse dovranno sostenere ed anticiparne i relativi costi anche per gli altri Lotti e ovviamente con successiva facoltà di ripeterli pro-quota agli altri Lotti nel rispetto delle % di compartecipazione indicate nell'elab. grafico (doc.2) e più precisamente: Lotto 1 = 17,041%; Lotto 2 = 22,713%; Lotto 3 = 17,312%; Lotto 4 = 25,746%; Lotto 5 = 17,188% e così torna il 100%. Al termine dei lavori dovrà incaricare specifici professionisti per predisporre i Docfa per aggiornare il Catasto e - se possibile - predisporre per l'intero complesso un Regolamento condominiale con relativa tabella millesimale.

Nel denegato caso che per vari motivi le aste vadano deserte ed in subordine, è anche ipotizzabile porre all'asta i "5 Lotti in unico Blocco d'asta" e sarà poi l'Aggiudicatario ad attivare in proprio tutte le necessarie autorizzazioni ed intraprendere e portare a termine i lavori completamento e rifinitura dell'intero complesso nel rispetto delle direttive che andrà a disporre la P.A..

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: alla porz. di fabbr. in esame sono presenti residui edilizi e sporcizia ed anche prevedibili ulteriori criticità dovuti allo stato d'abbandono dell'edificio che potrebbero essere motivi di incolumità pubblica; ne fanno testo i 2 interventi dell'impresa "Ferri Nardi Costruzioni srl" assentiti dal G.E. con pagamento a carico della Procedente.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

sintetica sulla traccia delle quotazioni desunte dai prezzari FIMAA, Case & Terreni ed Omi.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Brignano Gera d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brignano Gera d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FIMAA 2023: recenti anni 5-20 med.€ 1.200; all'esistente € 820; per i box med. € 12.500; all'esistente € 7.500.

Case & Terreni 2023: recenti anni 5-15 med.€ 1.250; all'esistente € 850; per i box med. € 14.500; all'esistente € 8.700.

OMI 2023: med.€ 925; all'esistente € 555; per i box med. € 12.500; all'esistente € 7.500; per i box med. € 7.500; all'esistente € 4.500 (doc.5/a).

Di contro, le quotazioni di mercato suddette le ritengo non attendibili in quanto le Agenzie locali per appartamenti nuovi indicano quotazioni nel centro e/o immediata periferia di variabili da € 2.200/mq. a € 2.450/mq. (doc.5/b).

Per l'edificio in esame, posto all'interno dell'originario centro storico attribuisco un prezzo del nuovo ad € 2.500/mq. ed ovviamente da deprezzare del 40% perchè non finito (incompletezze -25%, rinnovo DIA+oneri -6%, per prescrizioni P.A. nelle rifiniture -4%, per asservimento pubblico area cortilizia a p.Terra -5%) e pertanto attribuisco alle U.I. in esame un prezzo netto ed allo stato d'uso di € 1.500/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali e c/o Uff.Tecnico Comunale..

**12.3 Valutazione corpi:****Lotto 4. Bene futuro [F]****Brignano Gera D'adda (BG), via Palazzo n.22 / via Vittorio Emanuele II**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 893.902,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prevista residenziali con cantinole e box pertinenziale con sup. già ragguagliate (vedasi doc.2)	697,00	€ 1.500,00	€ 1.045.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.045.500,00
Assenza certificazioni detrazione del 5.00%			€ -52.275,00
Difficoltà nel completamento detrazione del 10.00%			€ -99.322,50
Valore corpo			€ 893.902,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 893.902,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 893.902,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 5	Bene futuro [F]	697,00	€ 893.902,50	€ 893.902,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 84.244,00
Riduzione per criticità del mercato 5%ca	€ -44.658,50
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 765.000,00
Valore diritto e quota	€ 765.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 765.000,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

IVA di Legge

**Allegati**

doc.1: tavola di inquadramento con mappe e stralci PGT

doc.2: tavola riprodotte tutti i piani del complesso, allo stato rilevato ed autorizzato nonché individuazione dei Lotti d'Asta con le relative consistenze

doc.3/a: stralcio variante n.1 al PGT appr. dal C.C. n.7 del 15.04.13 con le relative tavole di azionamento e NTA

doc.3/b: variante generale al PGT appr. dal C.C. n.4 del 10.02.24 con le relative NTA mentre lo stralcio della tavola del PdR e del P.Particolareggiato sono riportate sul doc.1

doc.4: rogito 27.05.14 not. [REDACTED] e la messa in liquidazione della [REDACTED] e succ.rogito 27.03.18 not. [REDACTED] che revoca la messa in liquidazione della [REDACTED] e come poi lo attesta il qui unito Certif.Camerale di Milano Monza Brianza Lodi 07.09.22.

N.B. i 2 rogiti li ho richiesti ed ottenuti direttamente dal not. [REDACTED] ed il Certif. Camerale l'ho acquisito direttamente

doc.5/a: stralcio quotazioni FIMAA e OMI

doc.5/b: stralcio quotazioni di mercato Agenzie Locali

fasc.A: procedure per regolarizzare le difformità tra l'autorizz. e l'esistente contiene: tav. di raffronto e correlati calcoli

fasc.B: piante ai vari piani fuori terra e 2 interrati con annotato le misure di rilievo

fasc.C: documentazione fotografica ai vari piani e facciate allo stato attuale

fasc.D: visure catastali originarie al 26.04.22 e successive incombenze

fasc.E: ispezioni ipotecarie 08.09.22 ed agg. 17.07.24 sia al nome [REDACTED] ed anche con le nuove particelle

fasc.F: P.A. - Piano Attuativo e/o Piano di Recupero appr.C.C. n.33 del 05.10.05 e correlata Convenzione a rep.73608 not. [REDACTED] del 09.05.06 con le relative tavole

fasc.G: autorizz. edilizie: DIA 882 del 26.09.06, 1^ var. con DIA 925 del 23.02.07 e 2^ var. con DIA 961 del 22.06.07

fasc.H: denuncia C.A. 24.05.07 dell'ing. [REDACTED] e collaudo 26.10.23 dell'ing. [REDACTED]

fasc.I: Relazione L.10/91 ing. [REDACTED] depositata in Comune Brignano G.d'A. in data 20.12.22

fasc.L: Relazione 13.07.23 per valutazione progetto autorimesse dei 2 p.interrati depositata in Comune di Brignano G.d'Adda il 06.02.24

05-08-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Osvaldo Monti**