

Architetto Fabio Bettosti

studio in Casazza (BG) via Tagliati 50

Telefono: 3291624537

email: [fabio\\_bettosti@alice.it](mailto:fabio_bettosti@alice.it)

[fabio.bettosti@archiworldpec.it](mailto:fabio.bettosti@archiworldpec.it)

## TRIBUNALE di BERGAMO

\*\*\*\*\*

Esecuzione immobiliare R.G. 767/2017

**Promossa da:** B.N.L. S.p.A.

**Contro:** Brera s.r.l.

\*\*\*

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Golinelli Giovanna

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Fabio Bettosti

Udienza fissata per il 15.06.2018

### Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa ai beni di proprietà della società Brera s.r.l. con sede a Milano (c.f. 02319610164), pignorati con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 11.09.2017 ai nn. 40389/27190 a favore della "Banca nazionale del Lavoro S.p.A." con sede in Roma c.f. 09339391006, pignoramento immobiliare del 17.07.2017 n. di rep. 7600/2017 Ufficiale Giudiziario di Bergamo, redatta dall'arch. Fabio Bettosti - libero professionista in Casazza - via Tagliati n. 50, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice dell'Esecuzione, in forza del verbale di giuramento ed accettazione d'incarico in data 28.02.2018.

La presente consulenza tecnica è stata redatta sulla scorta del sopralluogo avvenuto in data 07.04.2018, sulla base delle ispezioni ipo-catastali, sulla base delle indagini urbanistiche presso l'ufficio tecnico del comune di Treviglio (BG) e Casirate d'Adda (BG), degli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo. La documentazione reperita presso i vari uffici di cui sopra, è allegata alla seguente consulenza tecnica quale maggior chiarimento delle descrizioni in seguito rese.



## QUESITO

“... l'esperto estimatore ... PROVVEDA ...

- 1) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene;
- 3) Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
- 4) Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) Per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria



del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
- 8) All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 10) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO 8**

**Casirate d'Adda (BG)** via Umberto I n. 27, costituita da una unità immobiliare a destinazione abitazione articolata al piano terra, posto in un fabbricato plurifamigliare in zona centrale. Censita presso l'Agenzia del territorio di Bergamo al Catasto Fabbricati come segue,  
Comune di Casirate d'Adda (BG), piena proprietà per la quota di 1/1 soc. Brera s.r.l.,  
*Appartamento al piano terra: fg. 11 mapp. 59 sub. 4, cat. A/4 vani 1 R.C. € 34,60 ;*  
Confini appartamento: su quattro lati altra proprietà.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

**Punto 2**

[Redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO 8**

L'immobile sito in comune di **Casirate d'Adda (BG)** fg. 11 mapp. 59 sub. 4, via Umberto I n. 27, posto al piano terra di fabbricato plurifamigliare in zona centrale, sprovvisto di ascensore, non riscaldato, è così composto: locale al piano terra.

I pavimenti sono in ceramica, serramenti in legno dotati di vetro singolo. Il locale si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, non risulta necessario alcun intervento di manutenzione.

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## **LOTTO 8**

L'immobile di **Casirate d'Adda (BG)**, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata al lotto n. 8, risulta di costruzione iniziale ante 1967.

**Nessuna difformità riscontrata.**

[REDACTED]

[REDACTED]

### **Punto 5**

Le unità immobiliari pignorate oggetto della presente procedura sono censite al Catasto Fabbricati per cui non è necessario richiedere nessun certificato di destinazione urbanistica.

### **Punto 6**

[REDACTED]



[Redacted text block 1]

[Redacted text block 2]

[Redacted text block 3]

[Redacted text block 4]



[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO 8**

**Immobile di Casirate d'Adda (BG)**

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bergamo, comune di Casirate d'Adda (BG), piena proprietà quota 1/1 soc. Brera s.r.l. (c.f. 02319610164).

*Appartamento: fg. 11 mapp. 59 sub. 4, cat. A/4, vani 1, R.C. € 34,60.*

[REDACTED]



[Redacted text block 1]

[Redacted text block 2]

[Redacted text block 3]

[Redacted text block 4]



**Punto 7**

[REDACTED]

**LOTTE 8-9-10**

**Immobili di Casirate d'Adda (BG)**

All'atto della notifica di pignoramento immobiliare, l'esecutata soc. Brera s.r.l. (c.f. 02319610164), era l'intestataria degli immobili per la quota 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita in data 23.05.2002 Notaio Dott. Pavoni Fabrizio, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo in data 25.05.2002 ai nn. 22447/16479.

[REDACTED]





nn. 39513/28029, i sig.ri [redacted]  
[redacted] vendevano le originarie unità  
immobiliari alla sig.ra [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 25.05.2002 ai nn. 22449/5760, a favore della  
"BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." con sede a Roma (c.f. 00651990582), in forza di  
atto a rogito del Notaio Dott. Pavoni Fabrizio in data 23.05.2002 rep. 24256, somma iscritta  
€ 134.000,00, somma capitale € 67.000,00, scadenza anni 20. Ipoteca gravante sulle unità  
immobiliari del **LOTTO 8-9-11**.



**Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 03.01.2007 ai nn. 657/201, a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." con sede a Roma (c.f. 00651990582), in forza di atto a rogito del Notaio Dott. Pavoni Fabrizio in data 28.12.2006 rep. 39681/8974, somma iscritta € 7.800.000,00, somma capitale € 2.400.000,00, scadenza anni 25. Ipoteca gravante sulle unità immobiliari del **LOTTO 1-2-3-4-5-6-7**.

**Pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo il 11.09.2017 ai nn. 40389/27190, a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." con sede a Roma (c.f. 00651990582), pignoramento sulle unità immobiliari **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13**.

### Punto 9

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO 8**

La valutazione degli immobili pignorati nel comune di **Casirate d'Adda (BG)** viene determinata sulla scorta dei prezzi medi di mercato considerando: l'ubicazione centrale del bene, la destinazione urbanistica "Ambito A tessuto storico", l'anno di costruzione ante 1967, il sufficiente stato di conservazione.

*Stima valore*

Superficie virtuale	Locale al piano T	mq 38,45	mq 38,45
			<b>mq 38,45</b>

$mq\ 38,55 \times 700,00\ \text{€}/mq = \text{€}\ 26.985,00 - 15\% = \text{€}\ 22.937,25$

**Valore totale arrotondato degli immobili di Casirate d'Adda LOTTO 8 € 22.900,00**



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted]



[Redacted text block]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTE N. 8-10**

Le unità immobiliari relative ai lotti 8-10 risultano **occupati** da terzi in base ad un **contratto di locazione** ad uso abitativo della durata di anni 4+4 rinnovabile, con inizio il 08.05.2017 e termine il 07.05.2021, registrato il 09.05.2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso n. 2012 serie 3, quindi in **data antecedente** il pignoramento.

Alla data della perizia risulta inoltre in essere una intimazione di sfratto per morosità nei confronti del locatore.

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTE N. 8-9-10**

Nessun condominio costituito.



[REDACTED]

Casazza, li 07.05.2018

IL C.T.U.

Arch. Fabio Bettosti

- Allegati: 1) Elaborati grafici illustrativi;  
2) Documentazione fotografica;  
3) Documentazione concessoria;  
4) Planimetrie catastali;  
5) Contratti di locazione.*

