Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 489/2025

PROMOSSA DA:
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dr.ssa Maria MAGRI'







BCNC al Subb. 701 e 716 + U.I. IN COSTRUZIONE al Sub. 702 [F/3] graffata a NEGOZIO al Sub. 703
+ AREA URBANA al Sub. 704
+ ABITAZIONI ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714 e 717

PERIZIA DI STIMA - 12 LOTTI

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



Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50

12 LOTTI

LOTTO 1

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 10
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 14
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 21
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 29
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 32
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 34
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 39
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 41
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 43
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 44
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'.....pag. 45
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 45
12. VALUTAZIONE **LOTTO 1**.....pag. 48

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Maria MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: rinviata al 25/06/2026 ore 12.10

Creditore Procedente: la società *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: Avvocato *OMISSIS*

Esecutato: la società *OMISSS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE
Data nomina: 03/12/2025
Data giuramento: 04/12/2025
Data 1° sopralluogo operazioni peritali in sito: 21/01/2026 (Verbali in Allegato A)
Date prosecuzione operazioni peritali in sito: 22-28-29/01/2026, 12/02/2026 (Verbali in Allegato A)
Cronologia accesso atti in U.T. Comune di BERGAMO:

- 1° accesso atti telematico 28/01/2026;
- Domanda rilascio CDU Sub 704 in data 04/03/2026;
- 13 ulteriori accessi atti telematici 30/03/2026 (12 pratiche cartacee + 1 telematica)
- Accesso atti presso SUEAP per visione pratiche cartacee 13/04/2026;
- Estrazione 16 plichi pratiche cartacee (digitalizzazioni copisteria) 24/04/2026

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

- **NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al**
- **NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra**
- **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 2

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Controlli preliminari:

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

- Che il creditore procedente, tramite i legali incaricati, ha optato per il deposito della certificazione notarile ventennale;
- Che nella documentazione ex art. 567 C.P.C. risultano mancanti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, le planimetrie catastali, l'estratto mappa e le visure catastali storiche, per soggetto e per immobile degli immobili soggetti alla procedura;
- Che nelle documentazioni notarili ipo-catastali compaiono gli estremi degli atti derivativi di compravendita dei beni immobili soggetti alla procedura (atto di conferimento in società) trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che, come comandato, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale - cioè Visure per Soggetto (Allegato D1), Visure Storiche per Immobile (Allegato D2), , Planimetrie Catastali (Allegato E), Elaborato Planimetrico + Elenco Subalterni (Allegato F), Estratto Mappa (Allegato G), Visure Ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **12 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato O), la Visura Camerale relativa alla società esecutata;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale l'atto derivativo di acquisto (ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA') degli immobili oggetto di procedura. (Allegato P).

ESITO CONTROLLI PRELIMINARI

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

- **Agenzia delle Entrate → documentazione ipo-catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione;**
- **Ufficio SUAEP del Comune di BERGAMO → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;**
- **Ufficio SUAEP - Ufficio Commercio del Comune di BERGAMO → documentazione inerente l'attività commerciale ricettiva svolta presso parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva dalla società** *OMISSIS* **(conduttrice) con la società** *OMISSIS* **(locatrice esecutata);**
- **Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.**

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore ha rilevato:

1. **che il fabbricato oggetto di esecuzione è completato da Spazi ad Uso Comune censiti in categoria BCNC ai Subalterni 701 e 716 (vani Scale ed Ascensore, Disimpegni di collegamento, Centrale Termica, ecc) che risultano NON ESSERE ELENCATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO. Tali beni però costituiscono parti fisiche del fabbricato residenziale/commerciale site all'interno della costruzione, sono quindi parti integranti la proprietà, e soprattutto concorrono e condizionano inequivocabilmente l'utilizzabilità delle diverse unità immobiliari presenti. Poiché per l'amministrazione del fabbricato si è rilevata l'ASSENZA DELLA FORMAZIONE DI CONDOMINIO e la correlata PREDISPOSIZIONE DI RIPARTIZIONI MILLESIMALI, in ragione della quantità e qualità dei Beni ad Uso Comune (cui si è aggiunto il Subalterno 704) periziati, il presente elaborato peritale ha proceduto alla loro valorizzazione ed attribuzione ad ogni Lotto d'Asta predisposto mediante le ripartizioni millesimali prodotte. Ciò in considerazione dell'assunto,"…*ai sensi art. 1117 del Codice Civile e successivi…"*, per cui i suddetti Beni ad Uso Comune costituirebbero parte integrante della proprietà oggetto di esecuzione. Si precisa però che il trasferimento finale di dette proprietà censite in categoria BCNC (+ il Sub. 704) sarà eseguito come PROPRIETA' INDIVISA;**

2. **che nel fabbricato è presente l'immobile censito al Sub. 718, posto al Piano Terzo, che risulta di DIVERSA PROPRIETÀ e NON pignorato. La suddetta unità ha accesso attraverso il Sub. 716 Cat. BCNC che risulta però a servizio anche dell'alloggio censito al Sub. 717 soggetto alla procedura esecutiva;**

3. **che la società esecutata ha stipulato due specifici contratti di locazione commerciale con la società** *OMISSIS*, **il primo a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovato di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) e con oggetto l'immobile al Sub. 703 *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, registrato presso l'Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1)*;* **il secondo contratto, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con medesima durata di 6 anni + 6 (anch'esso con clausola di tacito rinnovo), con oggetto i Subb. 704 (area esterna – cat. F/1), i Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714 (Cat. A/2) al Mappale 1300, registrato presso l'Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2)**. Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento ai Mapp. 1300 Subb. 702 (cat. F/3), i Subb. 708 e 717 (Cat. A/2), il Mappale 1299 Sub. 710 (che risulta catastalmente graffato al 703). Nel presente elaborato peritale è stata valutata la CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE ai sensi art. 2923 del Codice Civile e, per i singoli lotti, computata la RIDUZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEI CESPITI GRAVATI DALLE LOCAZIONI;**

4. **che ha rilevato l'immobile oggetto di procedura censito al Mappale 1300 - Sub. 702, presente nel fabbricato al piano terra fronte Via san Tomaso, in categoria F/3 - Immobili in Costruzione. Tale censimento catastale, valutato in sede di rilievo peritale, NON corrisponde alla realtà essendo invece l'immobile ultimato ed utilizzato con funzione di ufficio/reception dalla società conduttrice** *OMISSS* **malgrado lo stesso immobile NON sia elencato in nessuno dei due contratti di locazione commerciale sopraccitati. Malgrado ciò la destinazione d'uso a "locale reception" é confermata negli elaborati grafici** (Tavola 2 - Confronti Piano Terra) **della C.I.L.A. n. 2362 del 2018 a firma dell'Arch.** *OMISSS* (Allegato L19) **presentata a Sanatoria Opere Interne di lieve entità. Nella suddetta procedura le tavole progettuali relative ai Piani Primo e Secondo riportano che gli immobili a tali livelli avevano ottenuto l'Agibilità n. 129 in data 20-10-2014. Il Sub. 702 rimane invece escluso anche dalla Dichiarazione di Agibilità n. 166-2016 che invece riguarda solo il Sub. 703. Stante la documentazione sopraccitata al futuro aggiudicatario rimarranno in capo le spese per la redazione e il deposito della domanda di Agibilità oltre che la regolarizzazione catastale del cespite al Sub. 702. I costi per le due procedure (edilizia e catastale) sono state computate e detratte dal valore d'asta dell'immobile. Si ipotizza che l'unità immobiliare dovrà assumere la nuova categoria catastale C/1 (ufficio), destinazione coerente con l'uso già in essere allo stato di fatto rilevato in sede peritale.**

5. **che ha rilevato essere stata autorizzata dal Comune di Bergamo le ATTIVITÀ COMMERCIALI (Case Vacanza e Ristorazione) previa richieste di autorizzazione presentate dalla società conduttrice gli immobili locati** *OMISSIS***. Agli atti del Comune di Bergamo sono depositate le seguenti procedure telematiche:**
   - **P.E. prot. E104812 del 09/04/2018 - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**
   - **C.I.L.A. prot. 476537 del 17/12/2024 - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**
   - **C.I.L.A. prot. 476544 del 17/12/2024 - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**
   - **C.I.L.A. prot. 476547 del 17/12/2024 - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**
   - **C.I.L.A. prot. 476560 del 17/12/2024 - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

   Come rilevato in sede di sopralluogo peritale in sito la stessa società conduttrice sopraccitata sta esercendo lecitamente l'attività commerciale impegnando però anche immobili NON oggetto dei suddetti contratti di locazione commerciale, nello specifico: il Sub. 702 al mappale 1300 ad uso ufficio/reception della società e il Sub. 710 al Mappale 1299 ad uso deposito. NON sono inoltre citati nei suddetti contratti i subalterni relativi ai BCNC ovvero il 701 e il 716. Sono esclusi di contratti di locazione commerciale anche le abitazioni ai Subb. 708 e 717;

6. **che tra gli immobili oggetto di procedura esecutiva vi è l'AREA URBANA censita al Mappale 1300 - Sub. 704 corrispondente all'area a giardino posta a Nord-Ovest del mappale e destinata parzialmente a parcheggio con accesso dal Vicolo San Tomaso. Per tale immobile è stato richiesto, presso il SUEAP del Comune di Bergamo, il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA. Si precisa che, data l'impossibilità connaturata ai limiti procedurali dell'incarico peritale assunto, accertata la criticità/complessità della normativa prevista per l'azzonamento dallo strumento urbanistico di P.G.T. in cui ricade il fabbricato oggetto di esecuzione, NON è stato possibile prevedere progettualmente la futura definizione architettonico/urbanistica di tale cespite. Per tali motivazioni, in via cautelativa, l'Area Urbana è stata assimilata, nei limiti temporali di validità dello strumento urbanistico pianificatorio di Bergamo ora in vigore, a BENE AD USO COMUNE, valutata economicamente come area pertinenziale del complesso edilizio ed inserita tra le porzioni immobiliari contabilizzate ai fini della creazione delle ripartizioni millesimali prodotte dal presente elaborato peritale. Il futuro soggetto giuridico "condominio", una volta formato tra i proprietari definiti a valle della totale aggiudicazione degli immobili, potrà procedere ad attivare procedure edilizie volte alla trasformazione urbanistico/edilizia dell'Area Urbana al Sub. 704 a partire dallo stato di fatto rilevato e dai precedenti procedimenti amministrativi autorizzati (Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 -** ***Opere consolidamento e sistemazione giardino*** **in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12) oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la forma-**

zione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L3);

7. **che si devono precisare alcune limitazioni temporali riguardo la validità dei dati millesimali prodotti dallo scrivente perito: poiché infatti parte delle Unità Immobiliari del fabbricato oggetto di procedura NON hanno definizione catastale acclarata (Immobile in Costruzione - Sub. 702 - Cat. F/3) (Area Urbana - Sub. 704 - Cat. F/1), i valori computati nelle TABELLE MILLESIMALI, consegnate con il presente elaborato peritale, sono da intendersi certamente attendibili:**
   - **ai fini dell'attribuzione delle quote in proprietà alle singole U.I. predisposte nei Lotti di vendita d'asta;,**
   - **per il completamento degli esperimenti d'asta e aggiudicazione degli immobili raggruppati nei 12 Lotti;**

   ma con durata temporale relativa ovvero limitata alla sola oggettiva situazione catastale ed edilizia rilevata in sede peritale. A conclusione delle fasi di vendita d'asta e conseguente aggiudicazione dei lotti predisposti, i nuovi proprietari degli immobili potranno provvedere a richiedere le specifiche autorizzazioni comunali per effettuare i lavori edilizi mirati al completamento/modifica degli stessi (Immobile in costruzione al Sub. 702 privo di certificato di abitabilità, ultimazione lavori esterni finitura facciata Nord-Ovest, eventuali modifiche ad Area Urbana al Sub. 704, sanatoria edilizia e richiesta agibilità Abitazione al Sub. 717, compresa la richiesta delle agibilità specifiche per i Subb. 702 e 717 (si ricorda infatti che il fabbricato è dotato solo di agibilità parziale e che per tali due immobili presso il SUEAP del Comune di Bergamo, stando l'esito dell'indagine eseguita con l'accesso atti, non risultano depositate procedure di richiesta di agibilità);
   I lavori edilizi eseguibili sul Sub. 704, se proposti all'amministrazione comunale ed autorizzati, potranno portare a conformazioni architettonico/planimetriche e consistenze catastali differente da quelle rilevate in sede peritale. Quando tali fasi saranno state eseguite, "il Condominio" dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento delle TABELLE MILLESIMALI ora presentate ed anche al perfezionamento della documentazione catastale relativa ai Beni ad Uso Comune (se modificati) o dei singoli immobili;

8. **che, in specifica relazione all'immobile AREA URBANA al Sub. 704, si constata come la complessità/fragilità del contesto ad elevata valenza storico/architettonica del tessuto urbano in cui si inserisce il fabbricato oggetto di procedura (immobile vincolato ai sensi della normativa dei beni architettonici e paesaggistici oltre che archeologici - vedasi Interrogazione Urbanistica) impedisce oggettivamente di formulare in questo elaborato, ritenendolo estraneo al mandato peritale, alcuna ipotesi progettuale preventiva. Connaturata alla complessità procedurale dell'eventuale progetto (facoltativo) mirato alla trasformazione edilizia ed urbanistica di tale immobile, risulta quindi per conseguenza impossibile in questa sede produrre una valutazione economica dei costi relativi a progetto, costi di costruzione ed oneri comunali dovuti per tale procedura;**

9. **che si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci pigmentati di finitura ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5a - Allegato Q2).**

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 1

NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra
graffato al
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra
+
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra
+
Quota millesimale Immobili ad uso comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

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

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: NEGOZIO [C/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 48** , al Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, Categoria **C/1**, Classe **11**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703** (successivo Corpo 2);
- Confini del Sub. 710 al P.T. elencati in senso orario: a Nord-Est confina con il Cortile 2 facente parte del Sub. 703, a Sud-Est confina con il piano interrato del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, ai rimanenti fronti confina con il terrapieno del Mappale 1299.

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

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: NEGOZIO [C/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 48**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22, **graffato** al Mappale **1299**, Sub. **710** (precedente Corpo 1);
- Confini del Sub. 703 al P.T. elencati in senso orario: a Nord confina con la Centrale Termica al Sub. 701 - BCNC, a Nord-Est confina con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302 e con gli spazi del Sub. 701 - BCNC, a Sud-Est confina con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest confina con il fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299.

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

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3)
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**
- Confini del Sub. 702 al P.T. elencati in senso orario: a Nord confina con il Sub. 703 (locale WC 1), a Nord Est con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est confina con il sedime della via San Tomaso; Sud Ovest confina con gli spazi del Sub. 701 - BCNC.

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

Identificativo Corpo 4
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**,

Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 5
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 1** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 1** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale

Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a destinazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub.

717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.
(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **falde** materiale: **Struttura Lignea coibentata** condizioni: **Ottime**
Manto di copertura	tipologia: **a falde** materiale: **Coppi** coibentazione: **presente** condizioni: **Buone**

Solai	tipologia: **solai misti in muratura armata e struttura Lignea** condizioni: **Ottime**
Strutture verticali	materiale: **Muratura/C.A.** condizioni: **Ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavimentazioni interne	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**
Portone di ingresso	tipologia: **anta a battente (blindato) rivestito in legno** materiale:**acciaio/legno** condizioni: **ottime**
Pareti interne	tipologia: **murature in mattoni forati** finitura: **ad intonaco civile/grassello di calce** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente /**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
l'immobile è sito al piano terra, nella zona più a Nord-Ovest del complesso, quasi completamente interrato ad esclusione dell'unico affaccio - con finestra e porta di ingresso - sul Cortile 2 del Sub. 703 a cui risulta catastalmente graffato e da cui risulta unicamente accessibile. E' costituito da un unico vano, destinato a Dispensa, caratterizzato da volta in mattoni e dalla presenza di una colonna di esalazione di un antico camino. L'immobile, che è parte del limitrofo Mappale 1299, **risulta in uso alla società conduttrice** *OMISSIS* **che lo utilizza come deposito senza però che lo stesso sia ufficialmente inserito nei contratti di locazione commerciale stipulati nel 2019 e 2023 (Allegati N1 e N2).** Il locale ha altezza massima in chiave di volta pari a Mt. 3,16 e misura una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 21,42. Il vano NON è dotato di riscaldamento.
Il Sub. 710 - Mappale 1299 sito al Piano Terra NON è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché la soglia di ingresso ha risalto superiore ai 2,5 cm., limite stabilito dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche per i percorsi a raso.
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Discrete.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Discrete.

Descrizione Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questo cespite ha ampia estensione si sviluppa sulla quasi totalità del piano terra dei due corpi edilizi che compongono il fabbricato. E' composto, come da descrizione planimetrica catastale verificata in sede di operazioni peritali in sito, dai seguenti locali elencati a partire dal fronte prospiciente la via San Tomaso ai civici 48 e 50:

- Sala da Pranzo (in due vani contigui e comunicanti)
- WC 1
- Cortile 1 (con porzione porticata)
- Spazio Eventi (accessibile dal Cortile 2) con locale Bagno pertinenziale
- Disimpegni
- Anti-WC2 e WC2
- Cucina (con affaccio sul Cortile 2)

- Cortile 2
- Laboratorio Frigo (accessibile dal Cortile 2)

La Sala di Pranzo e il WC 1 sono disimpegnati anche dagli spazi comuni ai BCNC del Su. 701.
La superficie commerciale complessiva rilevata del Sub. 703 (al netto del graffato Sub. 710 Mapp. 1299) che si sviluppa al solo Piano Terra, è pari a Mq. 298,59. La superficie parametrata e ragguagliata è pari a Mq. 219,09.
I locali dell'immobile hanno altezze massime rilevate all'intradosso variabili tra mt. 2.43 e 2,86.
L'accesso ai locali avviene a mezzo sia delle due porte localizzate sul fronte strada di Via San Tomaso così come dagli spazi comuni (Sub. 701) che hanno il terzo portale accessibile dalla medesima via. Si rileva però che solo questo accesso comune al civico 50 e quello al civico 48 sono dotati di scivolo per consentire l'ingresso ai locali da parte di persone diversamente abili. Quello centrale presenta un gradino di altezza pari a 27 cm..
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare si posiziona a Sud-Est della planimetria generale del piano terra del fabbricato, con accesso dallo spazio comune collegato alla porta di ingresso sul fronte strada di Via San Tomaso, al civico 50.
L'immobile è costituito da un unico vano che, **diversamente dal censimento catastale in atti (Cat. F/3 - U.I. in costruzione), è invece finito ma, in base alle verifiche eseguite, Il Sub. 702 risulta privo di certificato di abitabilità.**
Si è inoltre rilevato che, come il Corpo 1, questo immobile **risulta in uso alla società conduttrice** *OMISSS* **che lo utilizza con funzione di ufficio/reception della propria attività ricettivo/alberghiera senza però che lo stesso sia ufficialmente inserito nei contratti di locazione commerciale stipulati nel 2019 e 2023 (Allegati N1 e N2).**

Descrizione Corpo 4
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (superfici parametrate e ragguagliate di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701

- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701

- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716

- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno via beni comuni al Sub. 701, e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 5
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:

- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**
3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**
4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**
11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:
- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

----

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**

Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS***;**
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRONEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:

- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:
- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Su-

balterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.
----

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**

Nel plico sono presenti:

- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).

---

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
– **Certificato di Collaudo Finale.**
Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub.

704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).
----

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 1

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO visionate ed estratte in data 13/04/2026, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 1** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Lo stato di fatto rilevato del locale unico relativo all'unità Immobiliare censita al Subalterno

710 - Mappale 1299 censito in categoria catastale C/1, sviluppato al Piano Terra (Semi-Interrato) del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 710 - Mappale 1299.

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Lo stato di fatto rilevato dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 703, ovvero l'Immobile censito in categoria catastale C/1, sviluppato al Piano Terra del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19). Ciò a meno di lievi differenze ascrivibili a lacune di rappresentazione grafica del progetto (pilastro mancante nella Corte 1, setto murario massivo in Bagno Disabili, profondità del vano sottoscala).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 703.

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Lo stato di fatto rilevato dei locali dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 702, ovvero l'Immobile IN COSTRUZIONE censito in categoria catastale F/3, sviluppato al Piano Terra del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19). Si precisa, come anticipato negli esiti dei controlli preliminari, che malgrado l'accatastamento incoerente, la destinazione d'uso a "locale reception" é confermata negli elaborati grafici della suddetta procedura autorizzativa. **Stando però i controlli documentali, eseguiti presso l'archivio SUEAP del Comune di Bergamo, il sub. 702 risulta privo di Certificato di Abitabilità.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 702 **solo in modo parziale**. Infatti l'immobile, come sopra indicato, viene rilevato coerente in via edilizia ma privo di abitabilità, certificato che il futuro aggiudicatario d'asta dovrà richiedere presso i preposti uffici comunali.
Lo scrivente Esperto Stimatore ha quindi qui preventivato, in via indicativa e prudenziale, il valore delle competenze professionali del tecnico abilitato che sarà incaricato per la redazione e presentazione della richiesta del CERTIFICATO DI ABITABILITA (o AGIBILITA') presso l'U.T. Comunale, spese che ricadranno sull'aggiudicatario d'asta.
Con riferimento alla tariffa professionale vigente per gli Architetti ed Ingegneri, si ipotizzano

le seguenti prestazioni professionali e i relativi importi a forfait per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia:

- Predisposizione e presentazione CERTIFICATO ABITABILITA ..... € 3.500,00
- Oneri amministrativi di presentazione ..... € 200,00

Totale costi complessivi (al netto IVA e C.P.)..... **€ 3.700,00**

Tutti i costi sopra computati la procedura amministrativa e professionale sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 1 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 4
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).

Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 5
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie** dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024

Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01f** - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste	Nessuna

pattuizioni particolari?	

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024 .

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: **/** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: NEGOZIO [C/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 48** , al Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, Categoria **C/1**, Classe **11**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703** (successivo Corpo 2);
Confini del Sub. 710 al P.T. elencati in senso orario: a Nord-Est confina con il Cortile 2 facente parte del Sub. 703, a Sud-Est confina con il piano interrato del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, ai rimanenti fronti confina con il terrapieno del Mappale 1299.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Mappale 1299** - **Sub. 710**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 1** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Terra/Interrato della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra - graffato al Corpo 1
Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: NEGOZIO [C/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 48**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22, **graffato** al Mappale **1299**, Sub. **710** (precedente Corpo 1);
Confini del Sub. 703 al P.T. elencati in senso orario: a Nord confina con la Centrale Termica al Sub. 701 - BCNC, a Nord-Est confina con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302 e con gli spazi del Sub. 701 - BCNC, a Sud-Est confina con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest confina con il fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 703**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 1** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Terra della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**

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

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3)
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**
Confini del Sub. 702 al P.T. elencati in senso orario: a Nord confina con il Sub. 703 (locale WC 1), a Nord Est con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est confina con il sedime della via San Tomaso; Sud Ovest confina con gli spazi del Sub. 701 - BCNC.

Conformità catastale:
Lo scrivente Esperto Stimatore **dichiara che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/3 ovvero Immobile in Costruzione, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta dei beni proposti al Lotto 1 sul fatto che, durante le operazioni peritali in sito, ha accertato l'avvenuta ultimazione dei lavori edilizi dell'immobile. Come anticipato al precedente paragrafo 3.1, però tale immobile si presenta **privo di CERTIFICATO DI AGIBILITA'.** Segue che, una volta ottenuta tale certificazione edilizia previa specifica richiesta a carico dell'aggiudicatario (i costi professionali e gli oneri comunali per la procedura sono stati computati e detratti dal valore economico del bene in occasione del precedente capitolo inerente la regolarità edilizia) sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale con **la produzione ex-novo della planimetria dedicata dell'immobile** al Sub. 702 e **la contestuale attribuzione della nuova categoria catastale,** da F/3 a quella ragionevolmente più consona ovvero **C/1 Negozi e Botteghe**.
Le competenze professionali del tecnico che sarà incaricato per la redazione e presentazione del pratica DOCFA di aggiornamento catastale ricadranno sull'aggiudicatario d'asta. A tale scopo lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a predisporre il seguente preventivo di massima per tali competenze:

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

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

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

Identificativo Corpo 4
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 1** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**

Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 5
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 1** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collo-

cato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi relativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE piantumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E, F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.
Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSS* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
    16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - I-

POTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

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

Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 1
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 22.389
Millesimi di proprietà Corpo 2: 253.097
Millesimi di proprietà Corpo 3: 10.699

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 1: 286.184

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 1 (BCNC Corpo 4 + AREA URBANA Corpo 5): Mq. 79.61

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 1**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).

----

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

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 1

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Possesso: Immobile OCCUPATO SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 710 - Mappale 1299** è risultato **OCCUPATO**. Come rilevato, nell'immobile al Piano Terra (vano unico) **sono presenti materiali e attrezzature depositati dalla società** *OMISSIS*. **L'immobile è però utilizzato senza titolo** in quanto detto cespite **NON è incluso** nell'elenco contenuto nel CONTRATTO DI LOCAZIONE DI SPAZIO ESPOSITIVO E COMMERCIALE stipulato dal locatore la società esecutata *OMISSS* a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovato di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo). **Si rileva che il citato contratto ha per oggetto di locazione l'immobile al Sub. 703 *"…oltre alle pertinenze comuni…"* ma NON include il Sub. 710 - Mapp. 1299 che, come da verifica catastale in atti, risulta**

graffato al Sub. 703.
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1).

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Possesso: Immobile OCCUPATO CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE DI SPAZIO ESPOSITIVO E COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS* a decorrere dal 2018 fino al 2024, della durata 6 anni rinnovato di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1).

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Possesso: Immobile OCCUPATO SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO**. **L'immobile è però utilizzato senza titolo** in quanto detto cespite **NON è incluso** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N1).

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS***.**, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio

2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024** (come da Certificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.

Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro €/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 1

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2)

Identificativo Corpo 1
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 - Piano Terra - graffato al Corpo 2

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
NEGOZIO Piano Terra **Mapp. 1299** **Sub. 710**	21.42	2.541,67	1	**54.442,57**

Identificativo Corpo 2
NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1300 - Sub. 703 - Piano Terra

Definizione Immobili	*Superficie commerciale [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
NEGOZIO Piano Terra **Sub. 703** **I**	219,09	2.541,67	1	**556.854,48**

Identificativo Corpo 3
IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 - Piano Terra

Definizione Immobili	*Superficie commerciale [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
IMMOBILE IN COSTRUZIONE Piano Terra **Sub. 702**	13,02	2.541,67	1	**33.092,54**

Identificativo Corpo 4
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	56,862	1	**150.210,53**

Identificativo Corpo 5
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	22,7488	0,62357	**37.473,87**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero ..... **€ 54.442,57**
Valore corpo 2 da libero ..... **€ 556.854,48**
Valore corpo 3 da libero ..... **€ 33.092,54**
Valore corpo 4 da libero ..... **€ 150.210,53**
Valore corpo 5 da libero ..... **€ 37.473,87**

Valore complessivo intero..... **€ 832.073,99**
Valore complessivo diritto e quota..... **€ 832.073,99**

TOTALE VALORE LOTTO 1 (al lordo decurtazioni) ..... **€ 832.073,99**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a .....- € 83.207,40
Riduzione per PRATICA EDILIZIA (Agibilità) Sub. 702.....- € 3.700,00
Riduzione per COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE Sub. 702.....- € 1.500,00
Riduzione per LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI - 20% .....- € 166.414,80

TOTALE DECURTAZIONI.....€ 254.822,20

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

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

NEGOZIO [C/1] - Mapp. 1299 - Sub. 710 + NEGOZIO [C/1] - Sub. 703 + IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) - Sub. 702 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 577.251,79**

(dicasi Euro Cinquecentosettantasettemiladuecentocinquantuno/79)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 1

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 1 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 2

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 57
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 59
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 65
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 74
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 75
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 77
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 81
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 82
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 84
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 85
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 86
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 86
12. VALUTAZIONE **LOTTO 2**.....pag. 89

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2

- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 3

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 2

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 705 - Piano Primo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

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

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 705 - Piano 1°

<u>Quota e tipologia del diritto</u>
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Classe 6, Vani **2**, Sup.Cat. **Mq. 34,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 34,00, Piano **1°**, Rendita Catastale **Euro 268,56**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est affaccia sulla via San Tomaso, a Sud-Ovest confina con U.I. al Sub. 706, a Nord-Ovest confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VA-

NO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 2** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 2** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale
Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a destinazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12

LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato
Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub. 717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavimentazioni interne	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**

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

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente** **/**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 705 - Piano 1°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al primo piano, nella porzione di fabbricato in affacciato sulla via San Tomaso, unico fronte dell'unità con finestre. Ha ingresso dal disimpegno comune a Nord-Ovest e si sviluppa su un unico ampio locale Ingresso/Soggiorno/Cottura/Pranzo/Letto, un locale Anti-Wc e un WC entrambi privi di illuminazione naturale. L'unità immobiliare ha altezza massima sotto trave pari a Mt. 2,74 ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 35,07.
Il riscaldamento del monolocale è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa.
Il Sub. 705 è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché i percorsi di col-

legamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche
L'immobile risulta in uso alla società conduttrice *OMISSS* **che lo utilizza per la locazione commerciale con regolare contratto stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:

- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**

3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**
4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**
11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**

- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS***;**
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRONEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:

- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

----

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:
- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*

Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).

---

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
- **Certificato di Collaudo Finale.**

Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).
----

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**

Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 2

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 13/04/2026, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 2** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°

Lo stato di fatto rilevato del locale unico relativo all'unità Immobiliare censita al Subalterno 705 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 705.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli

immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie** dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000

	Tavola PDR01f - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 705 - Piano 1°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Classe 6, Vani **2**, Sup.Cat. **Mq. 34,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 34,00, Piano **1°**, Rendita Catastale **Euro 268,56**;
Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est affaccia sulla via San Tomaso, a Sud-Ovest confina con U.I. al Sub. 706, a Nord-Ovest confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 705**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 2** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i

Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 2** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 2** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi relativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE piantumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 705 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario
L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.

Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 705 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
    16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 705 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 2
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 32.942

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 2: 32.942

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 2 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 9.16

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 705 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 2**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato

infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).
---

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

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 705 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 2

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 705 - Piano 1°

Possesso: Immobile OCCUPATO CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 705** è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo). (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la

società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024** (come da Certificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.
Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro

€/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 2

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2)

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 705 - Piano 1°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Primo **Sub. 705**	35.07	2.641,67	1	**92.643,37**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	6,5453	1	**17.290,58**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	2,6186	0,62357	**4.313,58**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero	**€**	**92.643,37**
Valore corpo 2 da libero	**€**	**17.290,58**
Valore corpo 3 da libero	**€**	**4.313,58**
Valore complessivo intero.....	**€**	**114.247,52**
Valore complessivo diritto e quota.....	**€**	**114.247,52**
TOTALE VALORE LOTTO 2 (al lordo decurtazioni)	**€**	**114.247,52**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a	- €	11.424,75
Riduzione per LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI - 20%	**- €**	**22.849,50**
TOTALE DECURTAZIONI	**€**	**34.274,25**

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

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 705 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 79.973,27**

(dicasi Euro Settantanovemilanovecentosettantatre/27)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 2

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 2 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 3

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 96
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 98
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 104
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 113
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 114
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 116
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 120
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 121
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 123
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 124
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 125
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 125
12. VALUTAZIONE **LOTTO 3**.....pag. 128

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3

- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 4

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 3

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 706 - Piano Primo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

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

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 706 - Piano 1°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Classe 6, Vani **2**, Sup.Cat. **Mq. 37,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 37,00, Piano **1°**, Rendita Catastale **Euro 268,56**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con U.I. al Sub. 705, a Sud-Est affaccia sulla via San Tomaso, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, a Nord-Ovest confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VA-

NO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 3** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 3** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale
Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a destinazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12

LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato
Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub. 717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 706 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavimentazioni interne	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**

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

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente /**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 706 - Piano 1°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al primo piano, nella porzione di fabbricato in affacciato sulla via San Tomaso, unico fronte dell'unità con finestre. Ha ingresso dal disimpegno comune a Nord-Ovest e si sviluppa su un unico ampio locale Ingresso/Soggiorno/Cottura/Pranzo/Letto, un locale Anti-Bagno e un WC entrambi privi di illuminazione naturale. L'unità immobiliare ha altezza massima sotto trave pari a Mt. 2,75 ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 38.20.
Il riscaldamento del monolocale è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa.
Il Sub. 706 è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché i percorsi di col-

legamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche
L'immobile risulta in uso alla società conduttrice *OMISSS* **che lo utilizza per la locazione commerciale con regolare contratto stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:

- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**

3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**
4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**
11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data**

02/12/2010.
Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS*;
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRONEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:

- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

---

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*

Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*

Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).

---

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
- **Certificato di Collaudo Finale.**

Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).
----

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*

Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 3

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 13/04/2026, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 3** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706 - Piano 1°

Lo stato di fatto rilevato del locale unico relativo all'unità Immobiliare censita al Subalterno 706 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 706.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla**

porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie** dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000

	Tavola PDR01f - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 706 - Piano 1°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Classe 6, Vani **2**, Sup.Cat. **Mq. 37,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 37,00, Piano **1°**, Rendita Catastale **Euro 268,56**;
Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con U.I. al Sub. 705, a Sud-Est affaccia sulla via San Tomaso, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, a Nord-Ovest confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 706**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 3** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I***(Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i

Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 3** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 3** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi relativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE piantumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706 - Categoria A/2 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario
L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.
Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 706 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
    16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 706 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 3
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 35.882

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 3: 35.882

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 3 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 9.98

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 706 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 3**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore

complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).
----

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

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 706 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 3

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 706 - Piano 1°

Possesso: Immobile OCCUPATO CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 706** è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo). (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al

2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024** (come da Certificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.
Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro €/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la

specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00.

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 3

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2)

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 706 - Piano 1°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Primo **Sub. 706**	38,20	2.641,67	1	**100.911,80**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	7,1295	1	**18.833,76**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	2,8523	0,62357	**4.698,57**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero	**€**	**100.911,80**
Valore corpo 2 da libero	**€**	**18.833,76**
Valore corpo 3 da libero	**€**	**4.698,57**
Valore complessivo intero.....	**€**	**124.444,13**
Valore complessivo diritto e quota.....	**€**	**124.444,13**
TOTALE VALORE LOTTO 3 (al lordo decurtazioni)	**€**	**124.444,13**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a .....-	€	12.444,41
**Riduzione per LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI - 20% .....- **	**€**	**24.888,83**
TOTALE DECURTAZIONI.....	**€**	**37.333,24**

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 3 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 706 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 87.110,89**

(dicasi Euro Ottantasettemilacentodieci/89)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 3

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 3 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 4

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 135
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 137
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 143
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 152
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 153
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 155
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 159
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 160
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 162
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 163
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 164
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 164
12. VALUTAZIONE **LOTTO 4**.....pag. 167

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4

- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 5

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 4

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 707 - Piano Primo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

Si propone il **LOTTO 4** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

<u>Quota e tipologia del diritto</u>
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **2,5**, Sup.Cat. **Mq. 46,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 46,00, Piano **1°**, Rendita Catastale **Euro 335,70**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Sud-Est confina con U.I. al Sub. 706, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, a Nord affaccia sul Cortile 1 e confina con U.I. al Sub. 708.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VA-

NO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 4** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 4** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale
Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a desti-

nazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato
Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub. 717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per

il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.
(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**

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

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente /**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**

Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al primo piano, nella porzione di fabbricato semi centrale con affacci sul Cortile 1 interno, unico fronte dell'unità con finestre. Ha ingresso dal disimpegno comune a Nord-Ovest e si sviluppa su un unico ampio locale Ingresso/Soggiorno/Cottura /Pranzo/ Letto, un locale Anti-Bagno e un WC di cui solo quest'ultimo è dotato illuminazione naturale. L'unità immobiliare ha altezza massima sotto trave pari a Mt. 2,65, 2,78 sotto assito, ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 50,56.

Il riscaldamento del monolocale è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa. Lo stesso è dotato di impianti di climatizzazione con split a parete.
Il Sub. 707 è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché i percorsi di collegamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche

NOTA: L'immobile risulta in uso alla società conduttrice *OMISSS* **che lo utilizza per la locazione commerciale con regolare contratto stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:

- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**
3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**

4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**
11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS*;
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRO-

NEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:

- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

---

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due

muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).

----

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
– **Certificato di Collaudo Finale.**
Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).

---

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**

Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 4

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 13/04/2026, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 4** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Lo stato di fatto rilevato del locale unico relativo all'unità immobiliare censita al Subalterno 707 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 707.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie** dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024

Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01f** - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9

Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Classe 6, Vani **2,5**, Sup.Cat. **Mq. 46,00**, tot. escluse aree esterne sco-

perte Mq. 46,00, Piano **1°**, Rendita Catastale **Euro 335,70**;
Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Sud-Est confina con U.I. al Sub. 706, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, a Nord affaccia sul Cortile 1 e confina con U.I. al Sub. 708.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 707**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 4** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest

con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 4** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 4** per la vendita d'asta,

stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi relativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE piantumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario
L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.
Nel medesimo atti vi sono inoltre:
- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**

- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
    16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 4
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 35.231

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 4: 35.231

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 4 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 9.80

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 4.**

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fab-

bricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).
---

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

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 4

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Possesso: Immobile OCCUPATO CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 707** è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo). (Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al

2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024** (come da Certificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.
Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro

€/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00.

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 4

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**
- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2)

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 707 - Piano 1°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Primo **Sub. 707**	50,56	2.641,67	1	**133.562,84**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	7,0000	1	**18.491,76**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	2,8005	0,62357	**4.613,24**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero	**€**	**133.562,84**
Valore corpo 2 da libero	**€**	**18.491,76**
Valore corpo 3 da libero	**€**	**4.613,24**
Valore complessivo intero.....	**€**	**156.667,84**
Valore complessivo diritto e quota.....	**€**	**156.667,84**
TOTALE VALORE LOTTO 4 (al lordo decurtazioni)	**€**	**156.667,84**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a .....-	€	15,666,78
**Riduzione per LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI - 20% .....- **	**€**	**31.333,57**
TOTALE DECURTAZIONI.....	**€**	**47.000,35**

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 4 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 707 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 109.667,49**

(dicasi Euro Centonovemilaseicentosessantasette/49)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 4

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 4 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 5

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 174
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 176
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 182
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 191
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 193
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 195
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 198
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 200
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 202
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 203
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 203
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 204
12. VALUTAZIONE **LOTTO 5**.....pag. 206

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1
- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5
- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 6
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 5

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 708 - Piano Primo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

Si propone il **LOTTO 5** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

<u>Quota e tipologia del diritto</u>
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **4,5**, Sup.Cat. **Mq. 78,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 75,00, Piano **1°**, Rendita Catastale **Euro 604,25**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord confina con U.I. al Sub. 709, a Nord-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Sud-Est affaccia sul Cortile 1, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, a Nord-Ovest affaccia sul Cortile 2.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VA-

NO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 5** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 5** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale
Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a desti-

nazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato
Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub. 717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per

il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.
(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**

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

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente /**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**

Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al primo piano, nella porzione di fabbricato centrale e possiede affacci sia sul Cortile 1 che Cortile 2, fronti su cui l'unità ha finestre. Ha doppio ingresso dal disimpegno comune a Nord-Ovest e si sviluppa con i locali Ingresso/Cottura/Pranzo, ampio locale Soggiorno, Camera Letto, due locali Anti-Bagno e due WC dotati di illuminazione naturale.
Si precisa che la singola abitazione viene utilizzata come due unità distinte: il passaggio in disimpegno dell'Anti-Bagno 2 è infatti inibito da armadiatura.
L'unità immobiliare ha altezza massima sotto trave pari a Mt. 2,84 ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 77,51.

Il riscaldamento del monolocale è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa. Lo stesso è dotato di impianti di climatizzazione con split a parete.
Pertinenza dell'abitazione, il terrazzo esterno accessibile dal locale Soggiorno, presente sul fronte Nord-Ovest del fabbricato, ed affacciato su Cortile 2.
Il Sub. 708 è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché i percorsi di collegamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

NOTA: L'immobile è risultato in uso alla società conduttrice *OMISSS* **che lo utilizza per la locazione commerciale però SENZA TITOLO poiché questa unità non è presente tra quelle inserite nel contratto stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:

- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**
3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**
4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**
11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**

18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:
- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.
----

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.
----

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**

- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS***;**
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI

al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRONEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:

- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

---

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:
- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).

----

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
– **Certificato di Collaudo Finale.**
Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).
----

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 5

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 13/04/2026, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 5** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Lo stato di fatto rilevato dell'unità immobiliare censita al Subalterno 708 censita al Subalterno 708 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19). Ciò a meno di lievi imprecisioni ascrivibili alla rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 708.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie** dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEO-

	LOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01f** - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: **/** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **4,5**, Sup.Cat. **Mq. 78,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 75,00, Piano **1°**, Rendita Catastale **Euro 604,25**;
Confini elencati in senso orario: a Nord confina con U.I. al Sub. 709, a Nord-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Sud-Est affaccia sul Cortile 1, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, a Nord-Ovest affaccia sul Cortile 2.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 708**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 5** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: **/** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 5** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 5** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi relativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE pian-

tumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale pro-

prietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.
Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni
A nome dell' attuale società proprietaria esecutata, *OMISSS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
    16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)

18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PI-

GNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 5
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 60.949

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 5: 60.949

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 5 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 16,95

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 5.**

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).

----

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

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 5

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Possesso: Immobile OCCUPATO SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 708** è risultato **OCCUPATO.** Come rilevato, **l'immobile è però utilizzato senza titolo** in quanto detto cespite **NON é incluso** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura ese-**

cutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024 (come da Certificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.
Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabella 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro €/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00

- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00.

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 5

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2)

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 708 - Piano 1°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Primo **Sub. 708**	77,51	2.641,67	1	**204.755,84**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	12,1099	1	**31.990,41**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	4,8448	0,62357	**7.980,83**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero ..... **€ 204.755,84**
Valore corpo 2 da libero ..... **€ 31.990,41**
Valore corpo 3 da libero ..... **€ 7.980,83**

Valore complessivo intero..... **€ 244.727,08**
Valore complessivo diritto e quota..... **€ 244.727,08**

TOTALE VALORE LOTTO 5 (al lordo decurtazioni) ..... **€ 244.727,08**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a .....- € 24.472,71

TOTALE DECURTAZIONI ..... € 24.472,71

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 5 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 708 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 220.254,37**

(dicasi Euro Duecentoventimiladuecentocinquantaquattro/37)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 5

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 5 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 6

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 214
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 216
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 222
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 231
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 233
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 235
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 238
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 240
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 242
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 243
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 243
11. STATO DI POSSESSO.....pag. 244
12. VALUTAZIONE LOTTO 6.....pag. 246

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6

- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 7

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 6

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 709 - Piano Primo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

Si propone il **LOTTO 6** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS,* **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **3**, Sup.Cat. **Mq. 56,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 54,00, Piano **1°**, Rendita Catastale **Euro 402,84**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord affaccia sull'area pertinenziale esterna, a Nord-Est confina con il Mappale 1299, a Sud-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701 e parzialmente con U.I. al Sub. 708, a Nord-Ovest affaccia sul Cortile 2.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I***(Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VA-

NO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 6** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 6** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale
Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a destinazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12

LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato
Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub. 717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavimentazioni interne	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**

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

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente** **/**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al primo piano, nella porzione di fabbricato a Nord-Est e possiede affacci sia sull'Area Urbana che sul Cortile 2, fronti su cui l'unità ha finestre. Ha ingresso dal disimpegno comune da Sud-Ovest e si sviluppa con i locali Ingresso/Soggiorno/Cottura/Pranzo, Camera Letto, locale Anti-WC e WC dotato di illuminazione naturale.
L'unità immobiliare ha altezza massima sotto trave pari a Mt. 2,60 (2,74 sotto assito) ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 55,88.
Il riscaldamento del monolocale è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa. Lo stesso è dotato di impianti di climatizzazione con split a parete.
Pertinenza dell'abitazione, l'area esterna accessibile dal locale Camera Letto, presente sul

fronte Nord-Est del fabbricato.
Il Sub. 709 NON è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché sono presenti gradini all'ingresso privi di monta-scale ciò malgrado i percorsi di collegamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

NOTA: L'immobile risulta in uso alla società conduttrice *OMISSS* **che lo utilizza per la locazione commerciale con regolare contratto stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:

- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**

3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**
4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**
11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**

- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS***;**
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRONEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:

- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

---

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 -**

CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).
----

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
- **Certificato di Collaudo Finale.**

Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).
----

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**

Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 6

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 13/04/2026, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 6** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Lo stato di fatto rilevato dell'unità immobiliare censita al Subalterno 709 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Primo del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19). Ciò a meno di lievi imprecisioni ascrivibili alla rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 709.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie** dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000

	Tavola PDR01c - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01f** - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **3**, Sup.Cat. **Mq. 56,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 54,00, Piano **1°**, Rendita Catastale **Euro 402,84**;
Confini elencati in senso orario: a Nord affaccia sull'area pertinenziale esterna, a Nord-Est confina con il Mappale 1299, a Sud-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701 e parzialmente con U.I. al Sub. 708, a Nord-Ovest affaccia sul Cortile 2.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 709**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 6** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 6** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 6** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi relativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE pian-

tumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale pro-

prietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.
Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS,* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
    16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)

18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Reper-

torio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 6
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 47.718

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 6: 47.718

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 6 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 13.27

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 6.**

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).

----

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

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 6

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Possesso: Immobile OCCUPATO CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 709** è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024** (come da Cer-

tificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.
Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro €/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00.

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 6

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2)

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 709 - Piano 1°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Primo **Sub. 709**	55,88	2.641,67	1	**147.616,52**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	9,4811	1	**25.045,95**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	3,7931	0,62357	**6.248,35**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero ..... **€ 147.616,52**
Valore corpo 2 da libero ..... **€ 25.045,95**
Valore corpo 3 da libero ..... **€ 6.248,35**

Valore complessivo intero..... **€ 178.910,82**
Valore complessivo diritto e quota..... **€ 178.910,82**

TOTALE VALORE LOTTO 6 (al lordo decurtazioni) ..... **€ 178.910,82**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a .....- € 17.891,08
Riduzione per LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI - 20% .....- € 35.782,16

TOTALE DECURTAZIONI..... € 53.673,25

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 6 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 709 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 125.237,57**

(dicasi Euro Centoventicinquemiladiecentotrentasette/57)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 6

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 6 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 7

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 254
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 256
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 262
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 271
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 272
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 274
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 278
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 279
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 281
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 282
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 283
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 283
12. VALUTAZIONE **LOTTO 7**.....pag. 286

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1
- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7
- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 8
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 7

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 710 - Piano Secondo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

Si propone il **LOTTO 7** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 710, Categoria A/2 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 710 - Piano 2°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Classe 6, Vani **2**, Sup.Cat. **Mq. 33,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 33,00, Piano **2°**, Rendita Catastale **Euro 268,56**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est affaccia sulla via San Tomaso, a Sud-Ovest confina con U.I. al Sub. 711, a Nord-Ovest confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VA-

NO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 7** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 7** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale
Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a destinazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12

LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato
Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub. 717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710 - Categoria A/2 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavimentazioni interne	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**

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

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente** **/**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710 - Categoria A/2 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 710 - Piano 2°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al secondo piano, nella porzione di fabbricato in affacciato sulla via San Tomaso, unico fronte dell'unità con finestre. Ha ingresso dal disimpegno comune a Nord-Ovest e si sviluppa su un unico ampio locale Ingresso/Soggiorno/Cottura/Pranzo/Letto, un locale Anti-Wc e un WC entrambi privi di illuminazione naturale. L'unità immobiliare ha altezza massima sotto trave pari a Mt. 2,75 ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 34,50.
Il riscaldamento del monolocale è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa. Lo stesso è dotato di impianti di climatizzazione con split a parete.
Il Sub. 710 è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché i percorsi di col-

legamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

NOTA: L'immobile risulta in uso alla società conduttrice *OMISSS* **che lo utilizza per la locazione commerciale con regolare contratto stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:

- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710 - Categoria A/2 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**

3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**
4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**
11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE

(descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

----

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

----

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS***;**
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRONEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:

- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:

- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

---

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).

----

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
– **Certificato di Collaudo Finale.**
Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).
----

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 7

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 13/04/2026, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 7** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710 - Categoria A/2 - Piano 2°

Lo stato di fatto rilevato del locale unico relativo all'unità Immobiliare censita al Subalterno 710 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Secondo del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 710.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie** dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710 - Categoria A/2 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024

Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01f** - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9

Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 710 - Piano 2°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Classe 6, Vani **2**, Sup.Cat. **Mq. 33,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 33,00, Piano **2°**, Rendita Catastale **Euro 268,56**;

Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est affaccia sulla via San Tomaso, a Sud-Ovest confina con U.I. al Sub. 711, a Nord-Ovest confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701.

Conformità catastale:

Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 710** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 7** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Secondo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto

(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord

con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 7** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 7** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione

accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi relativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE piantumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710 - Categoria A/2 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario
L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.

Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS,* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710 - Categoria A/2 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni
A nome dell' attuale società proprietaria esecutata, *OMISSS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
    16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 710 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 7
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 32.407

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 2: 32.407

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 7 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 9.01

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710 - Categoria A/2 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 7**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).

----

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

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710 - Categoria A/2 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 7

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 710 - Piano 2°

Possesso: Immobile OCCUPATO CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 710** è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024** (come da Certificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.
Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro €/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00.

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 7

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2)

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 10 - Piano 2°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Secondo **Sub. 710**	34,50	2.641,67	1	**91.137,62**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	6,4389	1	**17.009,55**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	2,5760	0,62357	**4.243,47**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero	**€**	**91.137,62**
Valore corpo 2 da libero	**€**	**17.009,55**
Valore corpo 3 da libero	**€**	**4.243,47**
Valore complessivo intero.....	**€**	**112.390,64**
Valore complessivo diritto e quota.....	**€**	**112.390,64**
TOTALE VALORE LOTTO 7 (al lordo decurtazioni)	**€**	**112.390,64**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a .....-	€	11.239,06
**Riduzione per LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI - 20% .....- **	**€**	**22.478,13**
TOTALE DECURTAZIONI	**€**	**33.717,19**

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 7 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 710 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 78.673,45**

(dicasi Euro Settantottomilaseicentosettantatre/45)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 7

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 7 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 8

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 293
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 295
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 301
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 310
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 311
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 313
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 317
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 318
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 320
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 321
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 322
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 322
12. VALUTAZIONE **LOTTO 8**.....pag. 325

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1
- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8
- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 9
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 8

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 711 - Piano Secondo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

Si propone il **LOTTO 8** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711 - Categoria A/2, Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Classe 6, Vani **2**, Sup.Cat. **Mq. 36,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 36,00, Piano **2°**, Rendita Catastale **Euro 268,56**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con U.I. al Sub. 710, a Sud-Est affaccia sulla via San Tomaso, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, a Nord-Ovest confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VA-

NO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 8** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 8** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale
Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a destinazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12

LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato
Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub. 717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavimentazioni interne	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**

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

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente** **/**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al secondo piano, nella porzione di fabbricato in affacciato sulla via San Tomaso, unico fronte dell'unità con finestre. Ha ingresso dal disimpegno comune a Nord-Ovest e si sviluppa su un unico ampio locale Ingresso/Soggiorno/Cottura/Pranzo/Letto, un locale Anti-Bagno e un WC entrambi privi di illuminazione naturale. L'unità immobiliare ha altezza massima sotto trave pari a Mt. 2,75 ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 38.20.
Il riscaldamento del monolocale è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa. Lo stesso è dotato di impianti di climatizzazione con split a parete.
Il Sub. 711 è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché i percorsi di col-

legamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche
L'immobile risulta in uso alla società conduttrice *OMISSIS* **che lo utilizza per la locazione commerciale con regolare contratto stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:

- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**
3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**

4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**
11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS*;
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRO-

NEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:

- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:

- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

---

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna

ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**

Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).
----

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
– **Certificato di Collaudo Finale.**
Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).

---

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 8

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 13/04/2026, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 8** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Lo stato di fatto rilevato del locale unico relativo all'unità Immobiliare censita al Subalterno 711 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Secondo del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 711.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie** dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMA-

	ZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01f** - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la	I vincoli normativi sopra esposti

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: **/** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Classe 6, Vani **2**, Sup.Cat. **Mq. 36,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 36,00, Piano **2°**, Rendita Catastale **Euro 268,56**;
Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con U.I. al Sub. 710, a Sud-Est affaccia sul-

la via San Tomaso, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, a Nord-Ovest confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 711**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 8** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Secondo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 8** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 8** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione

accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi relativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE piantumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario
L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.
Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
    16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 8
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 36.463

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 8: 36.463

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 8 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 10.14

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 8**.

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato

infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).
----

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

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 8

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Possesso: Immobile OCCUPATO CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 711** è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024** (come da Certificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.
Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro €/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2)

nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00.

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 8

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2).

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 711 - Piano 2°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Secondo **Sub. 711**	38,73	2.641,67	1	**101.519,38**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	7,2449	1	**19.138,54**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	2,8985	0,62357	**4.774,60**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero	**€**	**101.519,38**
Valore corpo 2 da libero	**€**	**19.138,54**
Valore corpo 3 da libero	**€**	**4.774,60**
Valore complessivo intero.....	**€**	**125.432,53**
Valore complessivo diritto e quota.....	**€**	**125.432,53**
TOTALE VALORE LOTTO 8 (al lordo decurtazioni)	**€**	**125.432,53**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a .....-	€	12.543,25
**Riduzione per LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI - 20% .....- **	**€**	**25.086,51**
TOTALE DECURTAZIONI.....	**€**	**37.629,76**

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 8 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 711 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 87.802,77**

(dicasi Euro Ottantasettemilaottocentodue/77)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 8

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 8 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 9

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 332
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 335
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 341
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 349
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 351
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 353
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 356
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 358
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 360
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 361
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 361
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 362
12. VALUTAZIONE **LOTTO 9**.....pag. 364

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1
- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8
- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9
- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 9

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 712 - Piano Secondo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

Si propone il **LOTTO 9** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **2,5**, Sup.Cat. **Mq. 47,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 47,00, Piano **2°**, Rendita Catastale **Euro 335,70**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Sud-Est confina con U.I. al Sub. 711, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, a Nord affaccia sul Cortile 1 e confina con U.I. al Sub. 713.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VA-

NO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 9** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 9** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale

Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a destinazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub.

717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.
(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavimentazioni interne	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**
Portone di ingresso	tipologia: **anta a battente (blindato) rivestito in legno** materiale:**acciaio/legno** condizioni: **ottime**
Pareti interne	tipologia: **murature in mattoni forati** finitura: **ad intonaco civile/grassello di calce** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente** **/**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al secondo piano, nella porzione di fabbricato semi centrale con affacci sul Cortile 1 interno, unico fronte dell'unità con finestre. Ha ingresso dal disimpegno comune a Nord-Ovest e si sviluppa su un unico ampio locale Ingresso/Soggiorno/Cottura /Pranzo/Letto, un locale Anti-Bagno e un WC di cui solo quest'ultimo è dotato illuminazione naturale. L'unità immobiliare ha altezza massima sotto trave pari a Mt. 2,64, 2,86 sotto assito, ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 51,46.
Il riscaldamento del monolocale è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa. Lo stesso è dotato di impianti di climatizzazione con split a parete.
Il Sub. 712 è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché i percorsi di collegamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche
L'immobile risulta in uso alla società conduttrice *OMISSS* **che lo utilizza per la locazione commerciale con regolare contratto stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:

- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4).

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**
3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**
4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**

11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:
- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**

- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS***;**
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRONEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:

- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel

paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

---

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).

----

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
- **Certificato di Collaudo Finale.**

Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).

----

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 9

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 13/04/2026, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 9** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Lo stato di fatto rilevato del locale unico relativo all'unità Immobiliare censita al Subalterno 712 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Secondo del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 712.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con**

riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01f** - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **2,5**, Sup.Cat. **Mq. 47,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 47,00, Piano **2°**, Rendita Catastale **Euro 335,70**;
Confini elencati in senso orario: a Nord-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Sud-Est confina con U.I. al Sub. 711, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299, a Nord affaccia sul Cortile 1 e confina con U.I. al Sub. 713.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 712**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 9** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Secondo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 9** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 9** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi relativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari,

Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE piantumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcu-

na modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.
Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascri-

zioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni
A nome dell' attuale società proprietaria esecutata, *OMISSS*, si elencano le seguenti distinte formalità (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)

15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 9
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 39.842

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 9: 39.842

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 9 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 11.08

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 9.**

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).

----

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

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 9

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Possesso: Immobile OCCUPATO CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 712** è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudi-**

ziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024 (come da Certificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.
Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro €/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00

- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00.

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 9

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2).

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 712 - Piano 2°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Secondo **Sub. 712**	51,46	2.641,67	1	**135.940,34**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	7,9163	1	**20.912,14**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	3,1671	0,62357	**5.217,07**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero ..... **€ 135.940,34**
Valore corpo 2 da libero ..... **€ 20.912,14**
Valore corpo 3 da libero ..... **€ 5.217,07**

Valore complessivo intero..... **€ 162.069,55**
Valore complessivo diritto e quota..... **€ 162.069,55**

TOTALE VALORE LOTTO 9 (al lordo decurtazioni) ..... **€ 162.069,55**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a .....- € 16.206,95
Riduzione per LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI - 20% .....- € 32.413,91

TOTALE DECURTAZIONI..... € 48.620,86

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 9 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 712 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 113.448,68**

(dicasi Euro Centotredicimilaquattrocentoquarantotto/68)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 9

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 9 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 10

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 372
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 375
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 381
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 389
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 391
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 393
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 396
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 398
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 400
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 401
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 401
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 402
12. VALUTAZIONE **LOTTO 10**.....pag. 404

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 10

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 713 - Piano Secondo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

Si propone il **LOTTO 10** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **3,5**, Sup.Cat. **Mq. 66,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 66,00, Piano **2°**, Rendita Catastale **Euro 469,98**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord affaccia sul Cortile 2, a Nord e Nord-Est confina gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Sud-Est affaccia sul Cortile 1 e confina con U.I. al Sub. 712, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 10** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 10** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale

Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a destinazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub.

717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.
(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavimentazioni interne	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**
Portone di ingresso	tipologia: **anta a battente (blindato) rivestito in legno** materiale:**acciaio/legno** condizioni: **ottime**
Pareti interne	tipologia: **murature in mattoni forati** finitura: **ad intonaco civile/grassello di calce** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente /**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al secondo piano, nella porzione di fabbricato centrale e possiede affacci sia sul Cortile 1 che Cortile 2, fronti su cui l'unità ha finestre. Ha doppio ingresso dal disimpegno comune a Nord-Ovest e si sviluppa con i locali Ingresso/Soggiorno/Cottura/Pranzo, Camera Letto, due locali Anti-Bagno e due WC dotati di illuminazione naturale.
Si precisa che la singola abitazione viene utilizzata come due unità distinte: il passaggio in disimpegno dell'Anti-Bagno 2 è infatti inibito da armadiatura. **Inoltre il locale nominato "Cuki-Room"** (Foto 503-507 - Allegato B) **è utilizzato dall'attività di affittacamere come locale Cucina dell'abitazione ma nella realtà catastale in atti tale vano fa parte degli spazi ad uso comune censiti al Sub. 701**. **Tale impostazione catastalmente assentita è stata considerata di riferimento nella valutazione economica del cespite.**
L'unità immobiliare ha altezza media (massima) sotto trave pari a Mt. 3,16 ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 63,16.
Il riscaldamento della abitazione è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa. Lo stesso è dotato di impianti di climatizzazione con split a parete.
Il Sub. 713 è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché i percorsi di collegamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
L'immobile risulta in uso alla società conduttrice *OMISSS* **che lo utilizza per la locazione commerciale con regolare contratto stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43

- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:
- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**
3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**
4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**

11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:
- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *O-*

MISSIS **ad Arch.** *OMISSIS***, del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS***;**
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRONEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:
- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel

paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

---

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).

----

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
- **Certificato di Collaudo Finale.**

Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).

----

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 10

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 10** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Lo stato di fatto rilevato dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 713 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Secondo del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 713.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con**

riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01f** - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **3,5**, Sup.Cat. **Mq. 66,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 66,00, Piano **2°**, Rendita Catastale **Euro 469,98**;
Confini elencati in senso orario: a Nord affaccia sul Cortile 2, a Nord e Nord-Est confina gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Sud-Est affaccia sul Cortile 1 e confina con U.I. al Sub. 712, a Sud-Ovest confina con fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1299

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 713**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 10** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Secondo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 10** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 10** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi re-

lativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE piantumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, esegui-

te nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSIS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.
Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immo-

biliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un A-rea Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 10
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 53.935

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 10: 53.935

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 10 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 15.00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 10.**

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).

----

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

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 10

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Possesso: Immobile OCCUPATO CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il **Sub. 713** è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSS*, e la società conduttrice *OMISSS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024** (come da Cer-

tificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.
Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro €/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00

- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00.

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 10

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2).

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 713 - Piano 2°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Secondo **Sub. 713**	63,16	2.641,67	1	**166.847,88**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	10.7163	1	**28.308,91**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	4,2873	0,62357	**7.062,38**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero ..... **€ 166.847,88**
Valore corpo 2 da libero ..... **€ 28.308,91**
Valore corpo 3 da libero ..... **€ 7.062,38**

Valore complessivo intero..... **€ 202.219,17**
Valore complessivo diritto e quota..... **€ 202.219,17**

TOTALE VALORE LOTTO 10 (al lordo decurtazioni) ..... **€ 202.219,17**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a .....- € 20.221,92
Riduzione per LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI - 20% .....- € 40.443,83

TOTALE DECURTAZIONI..... € 60.665,75

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 10 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 713 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 141.553,42**

(dicasi Euro Centoquarantunomilacinquecentocinquantatre/42)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 10

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 10 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 11

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 412
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 415
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 421
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 429
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 431
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 433
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 436
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 438
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 440
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 441
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 441
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 442
12. VALUTAZIONE **LOTTO 11**.....pag. 444

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

LOTTO 12

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 11

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 714 - Piano Secondo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

Si propone il **LOTTO 11** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714 - Categoria A/2 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **3**, Sup.Cat. **Mq. 54,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 54,00, Piano **2°**, Rendita Catastale **Euro 402,84**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord affaccia sull'area pertinenziale esterna, a Nord-Est confina con il Mappale 1302, a Sud-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Nord-Ovest affaccia sul Cortile 2.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS - Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VA-

NO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 11** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 11** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale

Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a destinazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito catastalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub.

717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.
(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavimentazioni interne	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**
Portone di ingresso	tipologia: **anta a battente (blindato) rivestito in legno** materiale:**acciaio/legno** condizioni: **ottime**
Pareti interne	tipologia: **murature in mattoni forati** finitura: **ad intonaco civile/grassello di calce** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente /**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**
Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al secondo piano, nella porzione di fabbricato a Nord-Est e possiede affacci sia sull'Area Urbana che sul Cortile 2, fronti su cui l'unità ha finestre. Ha ingresso dal disimpegno comune da Sud-Ovest e si sviluppa con i locali Ingresso/ Soggiorno/ Cottura/ Pranzo, Camera Letto, locale Anti-WC e WC dotato di illuminazione naturale.
L'unità immobiliare ha altezza massima sotto trave pari a Mt. 2,68 (2,72 sotto assito) ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 53.51.
Il riscaldamento del monolocale è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa. Lo stesso è dotato di impianti di climatizzazione con split a parete.
Il Sub. 714 NON è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché sono presenti gradini sia all'ingresso che in corrispondenza dell'antibagno privi di monta-scale ciò malgrado i percorsi di collegamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
L'immobile risulta in uso alla società conduttrice *OMISSS* **che lo utilizza per la locazione commerciale con regolare contratto stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716

- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:

- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano i precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: buone.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: buone.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**
3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**
4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**

11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:
- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *O-*

MISSIS **ad Arch.** *OMISSIS***, del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS***;**
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRONEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:
- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.
Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel

paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

---

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).

----

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
- **Certificato di Collaudo Finale.**

Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).

----

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 11

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 11** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Lo stato di fatto rilevato dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 714 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Secondo del fabbricato, è COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** dell' immobile al Subalterno 714.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli immobili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie** dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEO-LOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01f** - VINCOLI AEROPORTUALI: CIN-COLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **3**, Sup.Cat. **Mq. 54,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 54,00, Piano **2°**, Rendita Catastale **Euro 402,84**;
Confini elencati in senso orario: a Nord affaccia sull'area pertinenziale esterna, a Nord-Est confina con il Mappale 1302, a Sud-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Nord-Ovest affaccia sul Cortile 2.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 714**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 11** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Secondo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.**

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 11** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703..

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto **come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 11** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi re-

lativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE piantumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

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

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

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, esegui-

te nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al Foglio 39 Particella 21.
Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immo-

biliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un A-rea Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 11
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 44.552

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 11: 44.552

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 11 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 12.39

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 11.**

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.
(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).

----

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

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 11

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Possesso: Immobile OCCUPATO CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo)..
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024** (come da Certificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.

Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro €/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00

- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717 quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00.

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 11

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2).

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 714 - Piano 2°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Primo **Sub. 714**	53.51	2.641,67	1	**141.355,76**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	8,8520	1	**23.384,10**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704**	2.641,67	3,5414	0,62357	**5.833,76**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero ..... **€ 141.355,76**
Valore corpo 2 da libero ..... **€ 23.384,10**
Valore corpo 3 da libero ..... **€ 5.833,76**

Valore complessivo intero..... **€ 170.573,62**
Valore complessivo diritto e quota..... **€ 170.573,62**

TOTALE VALORE LOTTO 11 (al lordo decurtazioni) ..... **€ 170.573,62**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a .....- € 17.057,36
Riduzione per LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILI - 20% .....- € 34.114,72

TOTALE DECURTAZIONI..... € 51.172,09

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 11 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 714 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 119.401,53**

(dicasi Euro Centodiciannovemilaquattrocentouno/53)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 11

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 11 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

Beni in **BERGAMO**
Via SAN TOMASO n.ri 48/50
12 LOTTI

LOTTO 12

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....pag. 452
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....pag. 455
3. PRATICHE EDILIZIE.....pag. 461
   3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....pag. 469
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....pag. 473
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....pag. 475
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....pag. 479
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....pag. 480
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....pag. 482
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....pag. 483
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....pag. 484
11. STATO DI POSSESSO .....pag. 484
12. VALUTAZIONE **LOTTO 12**.....pag. 487
13. CONCLUSIONI.....pag. 490
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE.....pag. 491
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE.....pag. 491

Elenco immobili censiti al C.F., nel Comune di **BERGAMO**, **SAN TOMASO n.ri 48/50**, identificati come segue:

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48:**

1. **NEGOZIO** identificato al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1299**, Subalterno **710**, **graffato** al Mappale **1300**, Sub. **703**, Categoria **C/1**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Piano **Terra**, Rendita Catastale Euro 5.668,22;

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 48 ma con accesso dal civico n. 50:**

2. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Vani **4**, Piano **3°**, Rendita Catastale Euro 537,12.

Localizzati in **Via SAN TOMASO n. 50:**

3. **UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **702**, Categoria **F/3**, Piano **Terra**;
4. **AREA URBANA** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**;
5. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **705**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
6. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **706**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **1°**, , Rendita Catastale Euro 268,56;
7. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **707**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 335,70
8. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **708**, Categoria **A/2**, Vani **4,5**, Piano **1°**, Rendita Catastale Euro 604,25;
9. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **709**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piani **Terra e Primo**, Rendita Catastale Euro 402,84;
10. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **710**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
11. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **711**, Categoria **A/2**, Vani **2**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 268,56;
12. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **712**, Categoria **A/2**, Vani **2,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 335,70;
13. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **713**, Categoria **A/2**, Vani **3,5**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 469,98;
14. **ABITAZIONE CIVILE** identificata al **Catasto Fabbricati** Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **714**, Categoria **A/2**, Vani **3**, Piano **2°**, Rendita Catastale Euro 402,84.

Elenco e descrizione dei **12 Lotti di vendita d'asta** predisposti:

LOTTO 1

- NEGOZIO al Mappale 1299, Sub. 710, Cat. C/1, Piano Terra, graffato al
- NEGOZIO al Mappale 1300, Sub. 703, Cat. C/1, Piano Terra
- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE al Sub. 702, Cat. F/3, Piano Terra
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 2

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 705, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 3

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 706, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 4

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 707, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 5

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 708, Categoria A/2, Piano 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 6

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 709, Categoria A/2, Piani Terra e 1°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 7

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 710, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 8

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 711, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 9

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 712, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 10

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 713, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 11

- ABITAZIONE CIVILE al Sub. 714, Categoria A/2, Piano 2°
- Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°, 2° e 3°
- Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra

LOTTO 12

- **ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717, Categoria A/2, Piano 3°, soppalco**
- **Quota millesimale di BCNC ai Subb. 701 e 716, piani T, 1°,2° e 3°**
- **Quota millesimale di AREA URBANA al Sub. 704, Cat. F/1, Piano Terra**

Beni in BERGAMO
Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50

LOTTO 12

ABITAZIONE CIVILE [A/2] - Mapp. 1300 - Sub. 717 - Piano Terzo
+
Quota millesimale Immobili ad Uso Comune [BCNC]
Subalterni 701 e 716
+
Quota millesimale AREA URBANA [F/1]
Subalterno 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Identificativo generale: Proprietà costituita da fabbricato a destinazione residenziale sito a **BERGAMO**, **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50** composta da:

- **n. 11 Abitazioni** (Cat. A/2) ai Piani 1°, 2°, 3° e 4° soppalcato
- **n. 2 Negozi** (Cat. C/1) al Piano Terra
- **n. 1 Immobile in Costruzione** (Cat. F/3) al Piano Terra
- **Immobili ad Uso Comune** (Cat. BCNC) ai Piani 1°, 2°, 3°
- **Area Urbana** (Cat. F/1) al Piano Primo (Terra)

Si propone il **LOTTO 12** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE al Sub. 717 - Categoria A/2 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

****

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva**

proprietà.

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 48** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **4**, Sup.Cat. **Mq. 116,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 113,00, Piano **3°**, Rendita Catastale **Euro 537,12**;
- Confini elencati in senso orario: a Nord affaccia sull'area pertinenziale esterna, a Nord-Est ed Est confina con il Mappale 1302, a Sud-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Sud-Ovest affaccia sul Cortile 1 e confina con il Mappale 1299, a Nord-Ovest affaccia sul Cortile 2.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:

- *Intestazione:* **Ente Comune**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
- *Intestazione: OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
- Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

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

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica **LOTTO 12** in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale **LOTTO 12** in Allegato C.

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

Localizzazione territoriale

Il complesso oggetto di procedura esecutiva è costituito da due fabbricati accorpati a destinazione residenziale realizzati sul Mappale 1300 e parzialmente sul Mappale 1299. Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva, qui proposti ai 12 LOTTI per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana centrale facente parte di un ambito territoriale urbano a marcata valenza storica ovvero quella di nucleo abitato di antica formazione il Borgo Pignolo nel comune di BERGAMO, provincia di Bergamo.
Il fabbricato si posiziona nel tessuto territoriale urbano ad Nord-Est rispetto al centro storico cittadino.
La zona è contraddistinta dalla prevalente destinazione residenziale con presenza di attività terziarie e commerciali.
Le epoche di costruzione dei fabbricati del complesso, così come del borgo storico di cui fanno parte, appartengono a date attestabili ai primi anni del 1800. L'origine storica del tessuto edilizio a cortina è suffragata dal loro censimento presente già nella cartografia del Manzini del 1816 (vedasi Allegato E).
I fabbricati dell'intero borgo, realizzati in epoca storica e quindi certo antecedentemente il 1942, appaiono nella loro quasi totalità essere stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e recupero in tempi più o meno recenti.
La zona territoriale, in considerazione della accertata valenza storica, è considerabile di elevata qualità edilizia diffusa.
L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura, è una costruzione con epoca di realizzazione antecedente al 1942 (già censita nella cartografia del Manzini del 1816), sottoposta ad interventi autorizzati di completa ristrutturazione iniziati nel 2008 e terminati nel 2018.
Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in forma di edificio costituito da due corpi di fabbrica addossati e, verso Sud-Est, sono affacciati a cortina sul sedime della via San Tomaso mentre verso Nord-Ovest presentano il retro contraddistinto dall'aree verde, ovvero la classica foggia urbana dei borghi storici a cortina.
All'interno del volume edificato sono presenti due cortili.
La volumetria si distribuisce complessivamente su tre livelli con l'area pertinenziale a giardino sul retro, adibita parzialmente a parcheggio, che si presenta altimetricamente sfalsata di un piano copiando il declivio territoriale risalente verso la Città Alta. Il piano terra del complesso è infatti, verso Nord-Ovest parzialmente semi-interrato. Nella porzione a Nord-Ovest del complesso è presente un locale censito al Sub. 710 che risulta posizionato sul limitrofo Mappale 1299.
Il parcheggio è collegato alla Via San Tomaso da Vicolo San Tomaso, un sedime di carreggiata esigua, innestato a Sud-Est alla precedente via.
Sul Mappale 1300 si sviluppa quindi il fabbricato (fusione di due corpi di fabbrica adiacenti) su tre piani fuori terra più un piano soppalcato.
La costruzione ospita in totale 12 unità abitative di cui una, il Sub. 718, NON è oggetto della procedura esecutiva. Inoltre 2 immobili commerciali (graffati), un immobile censito cata-

stalmente come "in costruzione" (Sub. 702), e un Area Urbana, il Sub. 704 (area verde e parcheggio).
Ognuna delle abitazioni è sviluppata su singolo piano ad eccezione del immobile al Sub. 717 che possiede una porzione soppalcata.
Il corpo di fabbrica vede collegati tutti i livelli, dal piano terra (semi-interrato) al terzo piano, a mezzo di una colonna tecnica scale con ascensore.
La costruzione è dotata due Cortili interni, entrambi pertinenze del Negozio al Sub. 703 graffato al Sub. 710 del Mappale 1299.
La copertura e del tipo a falde (geometrie plurime e diversificata a capanna, mono-falda e padiglione) con copertura piana integrata in falda per l'extra-corsa della colonna ascensore che appare però limitata dalla tipologia oleo-pneumatica dell'elevatore.
Si è rilevato che la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non è ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per il loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta dei cespiti ad uso comune.
(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana/Borgo Storico.
Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo (residenti).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Accademia Carrara
Principali collegamenti pubblici: /
Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo
Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

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

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **falde** materiale: **Struttura Lignea coibentata** condizioni: **Ottime**
Manto di copertura	tipologia: **a falde** materiale: **Coppi** coibentazione: **presente** condizioni: **Buone**
Solai	tipologia: **solai misti in muratura armata e**

Strutture verticali	**struttura Lignea** condizioni: **Ottime** materiale: **Muratura/C.A.** condizioni: **Ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente in legno** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavimentazioni interne	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**
Portone di ingresso	tipologia: **anta a battente (blindato) rivestito in legno** materiale:**acciaio/legno** condizioni: **ottime**
Pareti interne	tipologia: **murature in mattoni forati** finitura: **ad intonaco civile/grassello di calce** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico	Presente **solo audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Gas	tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in PVC** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **con caldaia centralizzata** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **ottime**
Climatizzazione	tipologia: **presente** **/**alimentazione: **a pompa di calore** diffusori: **split a parete** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**

Epoca di realizzazione adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**SI**

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**
Tipologia di impianto	**Centralizzato**
Stato impianto	**Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento	**2008-2018**
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	**NO**
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	**NO**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Descrizione Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
L'immobile è sito al terzo piano, nella porzione di fabbricato a Nord-Est e possiede affacci sia sull'Area Urbana che sui Cortili 1 e 2, fronti su cui l'unità ha finestre. L'abitazione ha ingresso dal disimpegno comune al Sub. 716 da Sud-Est e si sviluppa con il locale Disimpegno, un unico ampio locali Ingresso/Soggiorno/ Cottura/Pranzo/Letto, un locale bagno dotato di illuminazione naturale (privo di anti-bagno) con vicina area ripostiglio, una soprastante zona soppalcata e, a Sud-Ovest, dei locali definiti catastalmente di Sgombero che però sono attrezzati come camera letto e annesso bagno: **dette destinazioni NON sono catastalmente assentite ne lo sono in via edilizia a causa delle altezze interne dei locali.**
L'unità immobiliare ha altezze variabili: quella media (massima) sotto trave è pari a Mt. 2,82 (2,94 all'intradosso della trave di colmo) ed ha una superficie commerciale parametrata e ragguagliata pari a Mq. 153.77. E' inoltre dotata di un terrazzo accessibile sul fronte Sud-Ovest. **Si è rilevata la zona soppalcata inaccessibile perchè priva di scala di accesso inoltre con una superficie maggiore rispetto a quella censita catastalmente.**
Il riscaldamento dell'abitazione è centralizzato con corpi radianti in forma di termosifoni in ghisa.
Il Sub. 717 NON è accessibile e visitabile da persone diversamente abili poiché sono presenti gradini, sia all'ingresso che nel locale principale, privi di monta-scale ciò malgrado i percorsi di collegamento comuni sono a raso e sono dotati di ascensore a norma dalla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
L'immobile NON risulta in uso alla società conduttrice *OMISSS* **in quanto non è inserito tra quelli interessati dal contratto di locazione commerciale stipulato con la società esecutata.**
Condizioni generali di manutenzione dell'Immobile: Ottime.
Condizioni generali di conservazione dell'Immobile: Ottime.

Descrizione Corpo 2
IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Gli spazi, enti e superfici ad uso comune presenti nel complesso edilizio (due fabbricati accorpati) a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 1300 (+1299) sono censiti catastalmente come segue (**superfici parametrate e ragguagliate** di dettaglio in Tabella 5 in Allegato Q2):

Piano Terra - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 8,08
- RIPOSTIGLIO 1 - Sup. Comm.le Mq. 4,20
- VANO TECNICO SOTTOSCALA - Sup. Comm.le Mq. 1,30
- RIPOSTIGLIO 2 - Sup. Comm.le Mq. 3,74
- ANTI-WC 1 - Sup. Comm.le Mq. 2,83
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 24,51
- CENTRALE TERMICA - Sup. Comm.le Mq. 9,04

Piano Primo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43

- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,89

Piano Secondo - Sub. 701
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,64
- RIPOSTIGLIO - Sup. Comm.le Mq. 3,43
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 42,75
- VANO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 11,45

Piano Terzo - Sub. 716
- VANO SCALE+ASCENSORE - Sup. Comm.le Mq. 11,29
- DISIMPEGNO COMUNE - Sup. Comm.le Mq. 6,47

NOTA: l'accesso alla Centrale Termica comune può avvenire solamente utilizzando percorsi che attraversano porzioni di altri immobili ovvero, nel dettaglio, dal fronte strada a mezzo del passaggio interno, via beni comuni al Sub. 701 e poi attraverso i Cortili 1 e 2 al Sub. 703. Altro secondo percorso attraverso l'area esterna al Sub. 704.

Condizioni generali di conservazione degli immobili ad uso comune: ottime.
Condizioni generali di manutenzione degli immobili ad uso comune: ottime.
(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Descrizione Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(assegnazione per quote millesimali)
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(Rilievo fotografico in Allegato B)
(Tavole planimetrie in Allegato C)
Questa unità immobiliare, identificata catastalmente come AREA URBANA Cat. F/1 e censita al Sub. 704, si posiziona su retro del fabbricato, a Nord-Est rispetto al sedime della via San Tomaso. E' costituita, per la sua maggiore estensione, da un area destinata a giardino e di una porzione, nel tratto Nord del Mappale 1300, adibita a parcheggio. Questa area ha accessi sia dall'ingresso carrale e pedonale innestato al Vicolo San Tomaso a Nord-Est sia dalla rampa scale che collega il Cortile 2 al Sub. 703.
Nei computi di valutazione economica (Tabella 5 in Allegato Q2) le **superfici parametrate e ragguagliate** sono di dettaglio elencate come segue:
- AREE A GIARDINO E PAVIMENTATE - Sup. Comm.le Mq. 32,54
- AREA MANOVRA PARCHEGGI - Sup. Comm.le Mq. 5,70
- AREA 3 POSTI AUTO - Sup. Comm.le Mq. 40,05 (non ragguagliata e parametrata)

NOTA: per questo immobile AREA URBANA al Sub. 704 é stato richiesto ed estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato M2). Dalle informazioni raccolte dai progettisti dell'intervento, su questo spazio era stata ipotizzata la realizzazione di una autorimessa interrata che doveva, nelle intenzioni, estendersi anche a parte del Mappale 19 a Nord-Est. Tale progetto è però stato abbandonato per mancanza di un accordo raggiunto con la proprietà confinante (si vedano le Procedure Edilizie e dai precedenti procedimenti amministrativi autorizzati, Accertamenti Compatibilità Paesaggistica n. 871-2014 - *Opere consolidamento e sistemazione giardino* in Allegato L11 e n. 871-2014 in Allegato L12, oppure di quelli rimasti quiescenti a causa della archiviazione del progetto per la formazione del parcheggio interrato di cui al PdC n. 1698/2008 (Allegato L3) e relativa A.P. n. 1697-2008 (Allegato L4);

Condizioni generali di conservazione dell'area urbana: ottime.
Condizioni generali di manutenzione dell'area urbana: ottime.

(Tavole di rilievo peritale in Allegato C)

3. PRATICHE EDILIZIE
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

PREMESSA
La richieste di accesso agli atti (Allegato K) sono state trasmesse in via telematica all'ufficio SUEAP del Comune di BERGAMO nelle seguenti date :

1. richiesta del 28/01/2026 per **PdC n. 1698/2008** del 30/07/2008 - n. **E0073059**
2. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1510/2008** del 08/07/2008 - p.e. n. **E0065920**
3. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 1697/2008** del 30/07/2008 - p.e. n. **E0073045**
4. richiesta del 30/03/2026 per **PdC On. n. 2246/2012-2** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
5. richiesta del 30/03/2026 per **S.C.I.A. n. 2245/2012** del 20/11/2012 - p.e. n. **E0172102**
6. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 271/2014** del 20/02/2014 - p.e. n. **E0038558**
7. richiesta del 30/03/2026 per **Aut. Paes. n. 871/2014** del12/05/2014 - p.e. n. **E0094263**
8. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 129/2014** del 17/06/2014 - p.e. n. **E0119821**
9. richiesta del 30/03/2026 per **PdC San. n. 68/2016** del 19/01/2016 - p.e. n. **E0012042**
10. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n. 1787/2016** del 05/08/2016 - p.e. n. **E0255907**
11. richiesta del 30/03/2026 per **AGIBILITA' n. 166/2016** del 11/08/2016 - p.e. n. **E0260711**
12. richiesta del 30/03/2026 per **Cambio Dest. Uso n. USO1933/2016** - p.e. n. **E0278924**
13. richiesta del 30/03/2026 per **C.I.L.A. n**. **2362/2018** del 1510/2018 - p.e. n. **E0357901**

Dall'esame dei plichi delle procedure si è potuta accertare, come già rilevato dall'indagine catastale eseguita dallo scrivente Esperto Stimatore, che **la data di costruzione dei due fabbricati addossati è certamente antecedente il 01/09/1967, ovvero è una preesistenza storica censita già dall'anno 1816.**
Nella data del 13/04/2026 è stato formalizzato l'accessi agli atti presso l'ufficio SUEAP e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito:

2008

1. PDC 1509/2008 - Permesso Di Costruire ONEROSO del 08/07/2008 - **E0065902**
2. AP1510/2008 - Autorizzazione Paesistica del 08/07/2008 - **E0065920**
3. PDC1698/2008 - Permesso Di Costruire del 30/07/2008 - **E0073059**
4. AP1697/2008 - Autorizzazione Paesistica del 30/07/2008 - **E0073045**

2012

5. PDC2246/2012-2 - Permesso Costruire Oneroso del 20/11/2012 - **E0172102**
6. SCIA2245/2012 - S.C.I.A. del 20/11/2012 - **E0172102 (non pertinente)**

2014

7. CILA271/2014 - Comunicazione Inizio Lavori Ass.ta del 20/02/2014 - **E0038558**
8. AP871/2014 - Autorizzazione Paesistica del 12/05/2014 - **E0094263**
9. Pratica 129/2014 - AGIBILITA' del 17/06/2014 - **E0119821**

2016

10. PDC68/2016 - Permesso Costruire Sanatoria del 19/01/2016 - **E0012042**
11. CILA1787/2016 – C.I.L.A. del 05/08/2016 - **E0255907**
12. Pratica 166/2016 - AGIBILITA' del 11/08/2016 - **E0260711**
13. Pratica USO1933/2016 - Cambio Dest. Uso del 07/09/2016 - **E0278924 (non pertinente)**

2018

14. CILA2362/2018 – C.I.L.A del 1510/2018 - **E0357901 (digitale)**

Ad esito della ricerca eseguita dai tecnici SUEAP presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza delle seguenti procedure comunque collegate amministrativamente alle precedenti:

15. P.E. 2622/2011 - D.I.A. VARIANTI del 01/12/2011al PDC n. 7709/2008 - **E0144953**
16. P.E. 449/2012 - RICHIESTA VERIFICA CANTIERE del 06/08/2012 - **E0115736**
17. P.E. 871/2014 - CONSOL+SISTEM. GIARDINO del 12/05/2014 - **E0094263 (archiviata)**
18. P.E. 1108/2014 - ACCERTAMENTO COMP. PAESAGG. del 10/06/2014 - **E0114259**
19. P.E. 731/2017 - CAMBIO DESTINAZIONE USO del 31/03/2017 - **E0088320**

§ § §

Pratiche edilizie PERTINENTI, ESTRATTE presso SUEAP ed ESAMINATE (descrizione di dettaglio impostata in via cronologica)

1. Numero pratica: **1509/2008**
Intestazione: società *OMISSIS***, legale rappresentante il signor** *OMISSIS* Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48-50 , BERGAMO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065902** in data **08/07/2008**
Nel plico sono presenti:
- **Comunicazione di FINE LAVORI prot. E0112578 del 19/11/2009;**
- **Comunicazione di PROROGA di DUE ANNI delle date di INIZIO e FINE LAVORI del 23/05/2015 prot. E105477 del 28/05/2015;**

Copia documentazione in Allegato L1.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

2. Numero pratica: **1510/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER LAVORI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0065920** in data **08/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L2.

NOTA: la tavole del sopra indicato progetto rappresentano la prima soluzione progettuale proposta per il risanamento conservativo degli immobili, assetti planimetrici che verranno profondamente modificati dalle successive varianti.

---

3. Numero pratica: **1698/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073059** in data **30/07/2008**
Nel plico sono presenti:

- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla CIRCOSCRIZIONE 1 del 30/09/2008;**
- **Richiesta PARERE CONSULTIVO alla SEZIONE MOBILITA' del Comune di Bergamo del 06/11/2008;**
- **ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 04/05/2009;**
- **Comunicazione inerente l'ATTO di SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA del 29/06/2009;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PdC e AP del 30/07/2009;**
- **Missiva firmata al SINDACO del 11/09/2009;**
- **Richiesta ARCHIVIAZIONE PRATICA PdC n. 1698/2008 prot. E0073059 in data 02/12/2010.**

Copia documentazione in Allegato L3.

4. Numero pratica: **1697/2008**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante il signor** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER FORMAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0073045** in data **30/07/2008**
Copia documentazione in Allegato L4.

NOTA: la procedura edilizia di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, benché inizialmente autorizzata, è stata ARCHIVIATA così come il precedente e collegato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1689/2008. Come rilevato in sede di indagini peritali, costituisce dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704.

---

5. Numero pratica: **2622/2011**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS* **(subentrata per decesso sig.** *OMISSIS***)**
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS* **(subentrato)**
Oggetto: **D.I.A. VARIANTE N. 1 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0144953** in data **01/12/2011**
Nel plico sono presenti **(cronologicamente):**

- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 14/12/2010 (subentro mai ufficializzato come riscontrato da verifica eseguita durante l'indagine peritale);**
- **Comunicazione CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS*, **del 22/08/2011 (subentro ufficializzato);**
- **Pratica D.I.A. + TAVOLE VARIANTI**

- **Comunicazione Comune di Bergamo per SOSPENSIONE PRATICA PER INTEGRAZIONE DOCUMENTI, del 27/12/2011;**
- **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVORECOLE - ASL Bergamo del 30/12/2011;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per RIPRESA LAVORI del 27/03/2012;**
- **Comunicazione Comune di Bergamo CAMBIO DIRETTORI LAVORI da Arch.** *OMISSIS* **ad Arch.** *OMISSIS***, del 13./06/2012 (subentro ufficializzato);**
- **Comunicazione DIFFIDA a Comune di Bergamo da Arch.** *OMISSIS***;**
- **Comunicazioni di REVOCHE e NUOVI INCARICHI vari professionisti (2012);**
- **Comunicazione Comune di Bergamo per INIDONEITA' PROROGA PdC n. 7709/2008 (Prot. 1509/2008).**

Copia documentazione in Allegato L5.

NOTA: la tavole della sopra indicata D.I.A. n. 2622/2011 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposta che verranno modificati dalle successive varianti.

---

6. Numero pratica: **2245/2012**
Oggetto: **S.C.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. COMMERCIALE**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172084** in data **20/11/2012**

NOTA: questa procedura edilizia, come rilevato in sede di indagini peritali, è ERRONEAMENTE attribuita dall'archivio del SUEAP del Comune di Bergamo alla società esecutata *OMISSS* **ma in realtà ha committente estraneo alla esecuzione ed ha interessato un immobile di diversa proprietà ubicato in altra zona urbana.**

---

7. Numero pratica: **2246/2012 - 2a VARIANTE**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO ONEROSO PER VARIANTE N. 2 AL PDC n. 7709/2008 - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0172102** in data **20/11/2012**
Nel plico sono presenti:

- **Primo accatastamento del 21/08/2013**
- **Comunicazione di FINE LAVORI PARZIALE del 12/06/2014;**

Copia documentazione in Allegato L6.

NOTA: la tavole del sopra indicato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2246/2012 con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali proposte che verranno modificate dalle successive varianti. Parimenti dicasi per le planimetrie catastali allegate, con particolare dettaglio riguardante la consistenza del Piano Terzo dove viene rappresentato il Sub. 715 che risulterà poi soppresso in ragione degli oggi esistenti e rilevati Subalterni 716 (BCNC), 717 e 718 (di diversa proprietà estranea al pignoramento).

---

8. Numero pratica: **I0095759**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ESPOSTO CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO +** *OMISSIS***, del 23/04/2013.**
Copia documentazione in Allegato L7.

9. Numero pratica: **U0161552**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E AVVIO PROCEDIMENTO SANZIONATORIO, del 01/10/2013.**
Copia documentazione in Allegato L8.

10. Numero pratica: **U0210712**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **INGIUNZIONE DI MESSA IN RIPRISINO IMMOBILE, del 13/12/2013.**
Copia documentazione in Allegato L9.

11. Numero pratica: **271/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato e D.L.: **Arch.** *OMISSIS*
Esecutrice lavori: *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. PER SANATORIA PER OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - IMMOBILE VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0038558** in data **20/02/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L10.

NOTA: la tavole della sopra indicata CILA con il progetto di VARIANTI al PdC n. 1509/2008 rappresentano soluzioni progettuali con rappresentano la CONSISTENZA FINALE CONFORME a quella RILEVATA IN SEDE PERITALE. In relazione agli immobili con destinazione ABITAZIONE (Cat. A/2) presenti nel fabbricato e censiti ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714, di cui sono state prodotte anche le relative APE (classe A), nelle suddette certificazioni, sono allegate le schede catastali che riportano gli assetti planimetrici CONFORMI allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale.
In dettaglio, nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014, si trova riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata dallo scrivente perito. La rappresentazione del locale bagno viene indicata come demolita anche se invece il locale viene mantenuto e viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord.

Malgrado tali difformità di relativa entità, come verrà più specificamente trattato nel paragrafo 3.1 del LOTTO 12, negli elaborati planimetrici allegati alla suddetta procedura edilizia, la rappresentazione del Piano Soppalcato risulta assente. Nella Sezione B-B PROGETTO VARIANTE APPROVATO della TAVOLA CINQUE della C.I.L.A. n. 271/2014, NON è rappresentata la zona soppalcata del Sub. 717 che ha però specifica consistenza come da rappresentazione planimetrica dell'elaborato di rilievo peritale in Tavola 16. Malgrado l'assenza delle planimetrie edilizie di questo livello del fabbricato, la consistenza reale del Sub. 717 è registrata in via catastale, al netto di lievi discrepanze, dove sono invece rappresentate le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco. Si sottolinea che tale area, come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento.

---

12. Numero pratica: **871/2014**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE ESTERNE DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMZIONE GIARDINO**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0094263** in data **12/05/2014**

NOTA: con detta pratica sono state proposte modifiche all'assetto dell'area esterna ora censita al Sub. 704 AREA URBANA. Nel dettaglio si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' ancora assente la scala di collegamento tra questi due livelli e rilevata esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale.

Copia documentazione in Allegato L11.

13. Numero pratica: **1108/2014**
Intestazione: signora *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER CONSOLIDAMENTO MURATURA DI CONFINE E PORZIONE CORDOLO ANTISISMICO PER EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0114259** in data **10/06/2014**
Nel plico sono presenti:

- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 04/09/2015;**
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA all'intervento proposto, del 15/09/2015;**

Copia documentazione in Allegato L12.

14. Numero pratica: **129/2014**

Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Direttore Lavori: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 50 - SUB. 701 (BCNC) e Abitazioni ai SUBB. dal 705 al 714**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0119821** in data **17/06/2014**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (già allegati al plico procedura edilizia C.I.L.A. n. 271/2014) relativi alle ABITAZIONI censite ai Subb. 705, 706, 707, 708, 709 ,710, 711, 712, 713 e 714;**
Copia documentazione in Allegato L13.

15. Numero pratica: **I0170275/2015 P.G.**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Oggetto: **VERIFICA STATO DI FATTO FABBRICATO VIA SAN TOMASO n. 48/50 - CORPO POLIZIA LOCALE BERGAMO, del 02/07/2015.**
Copia documentazione in Allegato L14.

16. Numero pratica: **68/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0012042** in data **19/01/2016**
Copia documentazione in Allegato L15.

17. Numero pratica: **1787/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. per OPERE INTERNE IN CORSO D'OPERA - PIANO TERRA - U.I. ai SUBB. 701, 702 e 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0255907** in data **05/08/2016**
Copia documentazione in Allegato L16.

NOTA: come rilevabile nella TAVOLA UNO con detta pratica sono state proposte ed autorizzate modifiche all'assetto planimetrico complessivo del Piano Terra del fabbricato che hanno così prodotto la consistenza CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. In dettaglio sono quindi COERENTI in via edilizia gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (Cat. F/3) e 703 (Cat. C/1) e il graffato Sub. 710 al Mappale 1299. Unica imprecisione grafica rilevata, il locale bagno di servizio allo Spazio Eventi accatastato che viene indicato come vano Preparazione (vedasi Tavola 1 del rilevo peritale).

----

18. Numero pratica: **166/2016**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIGUARDANTE U.I. al SUB. 703 - VIA SAN TOMASO n. 48**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0260711** in data **11/08/2016**
Nel plico sono presenti:
– **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo agli immobili censiti ai Subb. 701, 702 e 703 (Classe B);**
– **Certificato di Collaudo Finale.**
Copia documentazione in Allegato L17.

19. Numero pratica: **USO1933/2016 + 731/2017**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Art. 52 L.R. n. 12-2005 - Immobile al Sub. 703.**
Pratiche Edilizie per medesima finalità al protocollo n. **E0278924** in data **07/09/2016 e** n. **E0088320** in data **31/03/2017**
Copia documentazione in Allegato L18.

20. Numero pratica: **2362/2018**
Intestazione: società *OMISSIS*, **legale rappresentante la signora** *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Arch.** *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. TELEMATICA PER SANATORIA OPERE INTERNE DI LIEVE ENTITÀ - Immobili ai Subb. 701, 702 e 703.**
Pratica Edilizia al protocollo n. **E0357901** in data **15/10/2018**
Copia documentazione in Allegato L19.

NOTA: come rilevabile nelle TAVOLE UNO, DUE e TRE allegato al plico della pratica edilizia 2362/2018, le modifiche proposte ed autorizzate hanno prodotto l'assetto planimetrico complessivo dei Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato CONFORME a quella rilevata durante le operazioni peritali. Si ritengono quindi COERENTI, in via edilizia e catastale, gli immobili ai Subb. 701 (BCNC), 702 (F/3), 703 (C/1) e da 705 a 714 (A/2). La coerenza edilizia e catastale dell'Area Urbana al Sub. 704 è accertata dai precedenti procedimenti edilizi elencati (al netto delle lacune rilevate nella documentazione progettuale).
Come verrà nel dettaglio trattato nel successivo paragrafo 3.1 al LOTTO 12, rimane NON completamente certificabile la totale coerenza edilizia degli immobili siti al Terzo Piano e censiti ai Subalterni 716 (BCNC) e 717 (A/2) (vedasi Tavola 16 del rilevo peritale).

----

§ § §

Pratiche di autorizzazione per esercizio ATTIVITA' COMMERCIALE

21. Numero protocollo pratica: **E104812 del 09/04/2018**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **P.E. commerciale - Immobili ai civici 48 e 50 di Via San Tomaso**

22. Numero protocollo pratica: **prot. 476537 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

23. Numero protocollo pratica: **prot. 476544 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

24. Numero protocollo pratica: **prot. 476547 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

25. Numero protocollo pratica: **prot. 476560 del 17/12/2024**
Intestazione: la società *OMISSIS*
Oggetto: **C.I.L.A. commerciale - Immobili al civico 48 di Via San Tomaso**

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

LOTTO 12

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate presso l'U.T. del Comune di BERGAMO ed estratte in data 08/02/2024, elencate al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Stimatore per i rispettivi Corpi facenti parte del **Lotto 12** in esame, riporta le evidenze dedotte dall'analisi dei plichi documentali estratti.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Lo stato di fatto rilevato dell'unità Immobiliare censita al Subalterno 717 in categoria catastale A/2, sviluppato al Piano Terzo del fabbricato, è PARZIALMENTE COERENTE a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3 ovvero con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia **C.I.L.A. n. 271/2014** (Allegato L10). Nella TAVOLA QUATTRO allegata al plico della suddetta procedura edilizia è riportata la consistenza del TERZO PIANO del fabbricato dove l'ABITAZIONE al Sub. 717 è rappresentata nella sua conformazione planimetrica QUASI COERENTE a quella rilevata durante le operazioni peritali in sito. In dettaglio **si sono però rilevate le seguenti discrepanze tra le previsioni progettuali e lo stato di fatto**:

- formazione del Piano Soppalcato e dei tavolati ad esso sottesi con realizzazione di lo-

cale Disimpegno separato dal locale unico soggiorno/pranzo/cottura/letto;
- il locale bagno viene indicata come demolito invece viene mantenuto, anche se leggermente aumentato in superficie;
- viene data per chiusa una finestra esistente sul fronte Nord che invece è mantenuta;
- installazione di sanitari bagno nel locale Ripostiglio 2 che ha destinazione deposito;
- diverso posizionamento della parete divisoria tra i due locali Ripostiglio e frazionamento finestra sul Cortile 1 in due aperture;

NOTA : benché la zona soppalcata del Sub. 717 NON sia rappresentata negli elaborati grafici della C.I.L.A. n. 271/2014 (la consistenza reale rilevata in sede peritale è restituita dall'elaborato peritale nella Tavola 16 in Allegato C), è invece registrata in via catastale: in tale documentazione sono rappresentate, al netto di lievi discrepanze, le planimetrie complete dei piani Terzo e della zona Soppalco (Vedasi Planimetrie Catastali estratte in Allegato E).
Si sottolinea che l'area soppalcata , come rilevato in sede peritale, NON E' ACCESSIBILE a causa della mancanza della scala di collegamento inoltre é contraddistinta da altezze interne inferiori ai limiti di legge e quindi potrebbe essere intesa come SOTTOTETTO NON ABITABILE. La stima economica operata per questa superficie ha considerato tale caratteristica riducendone il valore in base ai parametri di legge (Tabella 3.14 in Allegato Q2).

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1
Per quanto sopra esposto, al netto delle difformità rilevate e descritte, è possibile esprimere un **giudizio di conformità edilizia solo parziale** dell'immobile di cui al Subalterno 717.

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta sul fatto che è **solo possibile ragionevolmente supporre** che le lavorazioni sopra elencate, non assentite e poste in essere nell'immobile al Sub. 717, siano state eseguite prima la dichiarazione ufficiale di fine dei lavori di variante in corso della **C.I.L.A. n. 271/2014** (Allegato L10) o dopo la richiesta di Agibilità Parziale n. 129-2014 (Allegato L13). Ad un esame visivo queste appaiono relativamente recenti, coeve ai lavori di completamento complessivo degli altri immobili presenti nel fabbricato anche se comunque NON denunciati ne dal progettista l'intervento ne dalla società proprietaria esecutata.

Malgrado quanto sopra esposto lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che la natura degli interventi edilizi rilevati e sopra elencati, posti in opera nell'immobile al Sub. 717 in difformità ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di BERGAMO, **siano definibili di relativa entità**. Questi infatti sono solo **varianti interne** che non hanno modificato significativamente l'assetto planimetrico dell'immobile e nemmeno il numero dei vani catastali. **Le lavorazioni eseguite potrebbero essere quindi intese come conformi alle odierne discipline edilizia ed urbanistica vigenti così come a quelle in vigore all'epoca della presentazione/rilascio di dette autorizzazioni.**

In via preventiva, e a tutela del futuro aggiudicatario d'asta, si ritiene attivabile la procedura di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' delle suddette opere con la predisposizione e presentazione di appropriata procedura autorizzativa, ovvero PERMESSO DI COSTRUIRE o D.I.A., oltre che di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA o similari semplificate a giudizio dei tecnici U.T.. Si sottolinea che, data l'entità delle opere in difformità da sanare, potrebbe trovare applicazione quanto sancito dal recente disposto dal D.L. n. 69-2024 e Legge n. 105-2024 "SALVA CASA" ma che in termini cautelativi si preferisce fare riferimento a quanto disposto dall'**art. 37 comma 4** del **D.P.R. n. 380/2011** e s.m.i. con cui le opere edili realizzate in parziale difformità alla D.I.A. (o C.I.L.A.) possono essere sanate, a giudizio del responsabile del procedimento, con il versamento di una sanzione amministrativa compresa tra Euro 516,00 e 5164,00.

Lo scrivente Esperto Stimatore, **in ragione del particolare valore storico e architettonico del contesto urbano in cui si inserisce il fabbricato oggetto di esecuzione**, ha qui preventivato un valore prudenziale della **sanzione amministrativa massima** pari a **Euro 5.164,00**.

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

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

- Redazione PROGETTO di SANATORIA (due pratiche PdC e A.P.)..... € 5.000,00
- Predisposizione e presentazione DOMANDA SANATORIA (P.C.,Dia,..).. € 500,00
- Oneri amministrativi di presentazione ..... € 300,00

Totale costi complessivi progettazione (al netto IVA e C.P.) ..... **€ 5.800,00**
Sanzione amministrativa (importo precedentemente computato)..... **€ 5.164,00**

TOTALE sanatoria difformità rilevate Sub. 717..... **€ 10.964,00**

Infine l'immobile viene rilevato privo di abitabilità, certificazione che il futuro aggiudicatario d'asta dovrà richiedere presso i preposti uffici comunali una volta eseguita la sopra descritta procedura di sanatoria e dopo la dichiarazione di fine lavori.
Lo scrivente Esperto Stimatore ha quindi preventivato, sempre in via indicativa e prudenziale, il valore delle competenze professionali del tecnico abilitato che sarà incaricato per la redazione e presentazione della richiesta del CERTIFICATO DI ABITABILITA (o AGIBILITA') presso l'U.T. Comunale, spese che ricadranno sull'aggiudicatario d'asta.
Con riferimento alla tariffa professionale vigente per gli Architetti ed Ingegneri, si ipotizzano le seguenti prestazioni professionali e i relativi importi a forfait (indicativi e precauzionali) per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia:

- Predisposizione e presentazione CERTIFICATO ABITABILITA' ..... € 4.000,00
- Oneri amministrativi di presentazione ..... € 200,00

Totale costo certificazione Abitabilità Casa (al netto IVA e C.P.) ..... **€ 4.200,00**

Tutti i costi sopra computati per le procedure di sanatoria, al lordo della sanzione amministrativa, e abitabilità, sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 12 per la vendita d'asta.

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Lo stato di fatto rilevato dei locali delle unità immobiliari censite ai Subalterni 701 e 716 ovvero gli IMMOBILI AD USO COMUNE censiti in categoria catastale BCNC, sviluppati ai

Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo del fabbricato, sono COERENTI a quanto previsto dal progetto del complesso edilizio di cui ai procedimenti edilizi elencati al precedente paragrafo 3. In particolare con l'assetto planimetrico rappresentato nelle tavole facenti parte del plico della procedura edilizia C.I.L.A. n. 2362/2018 (Allegato L19) per quanto concerne il Sub. 701 ai piani Terra, Primo e Secondo. In relazione invece alla regolarità edilizia del Sub. 716 al piano Terzo si può considerare tale porzione di immobile coerente con l'assetto planimetrico rappresentato nella Tavola Quattro allegata alla procedura C.I.L.A. n. 271-2014. In entrambi i casi si sono rilevate lievi imprecisioni ascrivibili alla non esaustiva/corretta rappresentazione grafica delle planimetrie di progetto.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia** degli bili ai Subalterni 701 e 716, **con precisazione che il Sub. 716, corrispondente alla porzione di rampa scale e ascensore con sbarco al terzo piano, risulterebbe privo di abitabilità ma che potrebbe ritenersi valida l'estensione di quella già rilasciata per il Sub. 701, ovvero per la collegata rampa scale/ascensore proveniente dal piano secondo.**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Lo STATO DI FATTO RILEVATO dell'immobile censito ai Subalterno 704, ovvero l'AREA URBANA censita in categoria catastale F/1, e' COERENTE alle risultanze delle modifiche introdotte ed autorizzate con i procedimenti A.P. n. 871-2014 e PdC in SANATORIA n. 68-2016 in variante al PdC n. 1509-2008. **In dettaglio si specifica che nell'area destinata a giardino si trovano rappresentati i due muri di contenimento della porzione sopraelevata del giardino rispetto alle porzioni pavimentate a Sud-Est e Nord-Ovest (parcheggio) e la demolizione del volume posto all'ingresso carrale al terrapieno in corrispondenza del Vicolo San Tomaso. Si nota anche la presenza dl Gazebo invece poi asportato. In dettaglio si rileva la mancanza dell'elaborato in pianta che completi quanto rappresentato in sezione nella TAVOLA TRE del PdC in Sanatoria n. 68-2016** (Allegato L15) **cosi come nella medesima tavola allegata alla A.P. n. 871-2014** (Allegato L11)**, ovvero il muro di contenimento del giardino sopraelevato rispetto all'area adibita ora a parcheggio. E' rilevata come assente la scala di collegamento tra questi due livelli ed esistente in aderenza al muro Nord dell'area al Sub. 704 come rappresentato nella Tavola 2 del rilevo peritale** (Allegato C).
Si riferisce inoltre che nei plichi delle procedure edilizie PdC n. 1689/2008 e A.P. n. 1697-2008 (Allegati L3 e L4)**, è esplicato il progetto di formazione del parcheggio interrato inizialmente previsto sull'area al Sub. 704 e che doveva estendersi anche sul limitrofo Mappale 19 di diversa proprietà. Benché la costruzione sia stata inizialmente autorizzata, è stata poi ARCHIVIATA su richiesta della committente società esecutata. Come rilevato in sede di indagini peritali, nei plichi delle suddette procedure sono allegate le DIFFIDE che costituiscono dimostrazione delle motivazioni che hanno portato all'abbandono del progetto.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 3
Per quanto sopra esposto, **è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia con riserva riguardante la NON completa rappresentazione progettuale di porzioni murarie** dell' immobile al Subalterno 704.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)
(vedasi Interrogazione urbanistica in Allegato J)

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:2000 **Tavola PDR 05c** – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE BORGO PIGNOLO E BORGO SANTA CATERINA **Ambito AF1**: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano **Edifici di tipologia C e D**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 48**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01a** - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI Beni Paesaggistici - P.III D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Immobili di notevole interesse pubblico** art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e smi **Zonizzazione D - Borghi Pignolo - San Tomaso** - D.M. 09/11/1963 G.U. 319 del 09/12/1963 art. 2 **Cono panoramico 2** - D.M. 04/01/1957
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 17**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01c** - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE **Aree a potenziale archeologico molto alto**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 22**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR01f** - VINCOLI AEROPORTUALI: CINCOLI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA Orografia naturalmente forante - Relazione tecnica Fase II - Capitolo 9
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR relative ai vicoli sopra esposti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - 2024
Ambito:	PdR – scala 1:5000 **Tavola PDR02** - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA Classi di sensibilità Paesaggistica: **Sensibilità paesaggistica molto Alta**
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – **Art. 40**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

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

Note sulla conformità urbanistica
In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato e degli immobili, autorizzati al 2018 e oggetto di esecuzione, in relazione ai parametri edilizi indicati dallo strumento regolatorio in vigore precedentemente a quello adottato dall'anno 2024.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: ABITAZIONE CIVILE [A/2]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 48** , al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **717**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Vani **4**, Sup.Cat. **Mq. 116,00**, tot. escluse aree esterne scoperte Mq. 113,00, Piano **3°**, Rendita Catastale **Euro 537,12**;
Confini elencati in senso orario: a Nord affaccia sull'area pertinenziale esterna, a Nord-Est ed Est confina con il Mappale 1302, a Sud-Est confina con gli spazi comuni BCNC al Sub. 701, a Sud-Ovest affaccia sul Cortile 1 e confina con il Mappale 1299, a Nord-Ovest affaccia sul Cortile 2.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile censito al **Sub. 717**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al **LOTTO 12** per la vendita d'sta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Terzo della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale parziale con riserva. Si è infatti rilevata la presenza delle seguenti difformità:**
- Maggiorazione della superficie dell'area soppalcata che, a Sud-Est, si estende a copertura di parte del locale Disimpegno 2;
- Parete divisoria supplementare a separazione del locale Disimpegno 2 dal locale unico soggiorno/pranzo/cottura/letto (Monolocale);
- Installazione di sanitari bagno nel locale Ripostiglio 2 che ha destinazione deposito.

Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e del futuro aggiudicatario d'asta dei beni proposti al Lotto 12 sul fatto che, durante le operazioni peritali in sito, ha accertato l'avvenuta ultimazione dei lavori edilizi dell'immobile ma che **tali lavorazioni non sono assentite in via edilizia.** Come anticipato al precedente paragrafo 3.1, tale immobile si presenta anche **privo di Agibilità.** Segue che, una volta eseguita la richiesta di regolarizzazione e ottenuta tale certificazione, previa specifica richiesta a carico dell'aggiudicatario (i costi professionali e gli oneri comunali per la procedura sono stati computati e detratti dal valore economico del bene in occasione del precedente capitolo inerente la regolarità edilizia), sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale con **la produzione della planimetria con le modifiche edilizie apportate all'immobile al Sub. 717**

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

- **Redazione Pratica DOCFA x aggiornamento catastale e nuova scheda .. € 2.500,00**

I costi sopra computati per la necessaria procedura di aggiornamento catastale sono stati decurtati dal valore complessivo dei cespiti qui predisposti al LOTTO 12 per la vendita d'asta.

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

Identificativo Corpo 2
IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
(NOTA: per estensione, in quanto parti fisiche considerate integrate e funzionali alla fruizione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato di proprietà della società esecutata)
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n.ri 48 e 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300,** Subalterni **701 e 716,** Cat. **BCNC**, Piani **T**, **1°**, **2°** e **3°**;

- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE, DUE VANI RIPOSTIGLIO E VANO TECNICO al P.T.: a Nord confinano con il piano terra del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Nord-Est con Subb. 703 (WC1) e 702, a Sud-Est con il sedime della via San Tomaso, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con il Sub. 703;
- Confini del Sub. 701 CENTRALE TERMICA al P.T. (seminterrato): a Nord con il terrapieno (proiezione del Sub. 709), a Nord-Est con il terrapieno del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Sub. 703 e Ovest con il terrapieno (proiezione del Sub. 704);
- Confini del Sub. 701 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 1°P: a Nord con il Sub. 709, a Nord-Est con il primo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 705 e 706, a Sud-Ovest con i Subb. 707 e 708 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;
- Confini del Subb. 701 e 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE E VANO RIPOSTIGLIO al 2°P: a Nord con il Sub. 714, a Nord-Est con il secondo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est con i Subb. 710 e 711, a Sud-Ovest

con i Subb. 712 e 713 oltre che sul vuoto del Cortile 1 del Sub. 703;

- Confini del Sub. 716 VANO SCALE+ASCENSORE, CORRIDOIO COMUNE al 3°P: a Nord con il Sub. 717, a Nord-Est con il terzo piano del fabbricato di diversa proprietà al Mappale 1302, a Sud-Est e Sud- Ovest con il Sub. 718.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per gli immobili censiti ai **Subalterni 701 e 716** soggetti alla procedura esecutiva e qui proposti **come assegnati in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 12** per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica degli stessi, rilevata ai Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo della costruzione, e accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che **è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale. Ciò a meno di lievi e trascurabili imprecisioni di rappresentazione grafica rilevate negli elaborati catastali in atti, connaturate alla complessa e irregolare morfologia geometrica che contraddistingue usualmente i paramenti murari di antica formazione come quelli dei due corpi di fabbrica adiacenti che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione.**
Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che, al Secondo Piano, una parte degli spazi ad uso comune sono utilizzati dalla società conduttrice come porzione integrata all'adiacente immobile al Sub. 713. Come osservabile dalle immagini del rilievo peritale (foto 503-507) il vano denominato CUKY ROOM è utilizzato come Cucina dell'alloggio invece che come disimpegno comune come catastalmente definito in atti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili in categoria BCNC NON sono citati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 3
AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)
(descrizione comune a tutti i lotti d'asta predisposti - assegnazione per quote millesimali)

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
- Stato civile: ***I*** (Visura Camerale in Allegato O)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.**

Altre quote del diritto:
NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati
Categoria: AREA URBANA [F/1]
Dati Catastali:
Comune di **BERGAMO**, indirizzo **Via SAN TOMASO n. 50**, al Foglio **39**, Mappale **1300**, Subalterno **704**, Categoria **F/1**, Consistenza Mq. 414,00, Piano **Primo (Terra)**;
Confini del Sub. 704 al 1°P. (P.T.) elencati in senso orario: a Nord-Ovest confina con i Mappali 1299 e 23 di diversa proprietà, a Nord con il sedime del Vicolo San Tomaso, a Nord-Est con la diversa proprietà del mappale 19, a Sud con il Sub. 709 e il vuoto del Cortile 2 del sub. 703.

Conformità catastale:
Per quanto esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, per l'immobile AREA URBANA censito al **Subalterno 704** soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto

come assegnato in quota millesimale ai beni raggruppati al LOTTO 12 per la vendita d'asta, stando la consistenza planimetrica dello stesso rilevata al Piano Primo (Terra) della costruzione accertata durante le operazioni peritali in sito, in base inoltre alla verifica effettuata sulla documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara **che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'immobile poiché lo stesso, in quanto censito in categoria F/1 ovvero AREA URBANA, NON è dotato di planimetria catastale specifica su cui poter effettuare la richiesta verifica**. E' stato solo possibile verificarne la coerenza di massima a partire dalle consistenze planimetriche riportate sull'ELABORATO PLANIMETRICO esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore porta l'attenzione della Ill.ma S.V.I. e dei futuri aggiudicatari d'asta degli immobili sul fatto che, come anticipato al precedente paragrafo 3.1, ragionevolmente, NON sia possibile in questa sede ipotizzare quale trasformazione urbanistica ed edilizia potrà subire l'immobile AREA URBANA censita al Subalterno 704 dopo la completa aggiudicazione delle unità edilizie del complesso. La complicanza normativa dello strumento pianificatorio di Bergamo, il P.G.T. vigente, connaturata alla elevata valenza storica ed architettonica del contesto edilizio storico in cui si trova collocato il fabbricato oggetto di esecuzione, implicano una raffinata ed attenta valutazione progettuale delle (eventuali) potenzialità edificatorie dell'area urbana. Si sottolinea la cogenza di norme relative non solo alla preservazione dei caratteri edilizi, volumetrici (sagome) ed architettonici ma anche ai vincoli paesaggistici ed archeologici prescritti per l'azzonamento del Borgo di Pignolo e Via San Tomaso. I limiti procedurali del mandato assunto di Esperto Stimatore, uniti alla complicatezza normativa prescritta per l'ambito urbano, riducono fortemente la possibilità di esprimere ipotesi progettuali in merito così come, per conseguenza, produrre la valutazione dei costi professionali necessari alla redazione e presentazione di qualsiasi procedura autorizzativa presso i preposti uffici comunali e regionali (soprintendenza). Parimenti dicasi per la preventivazione dei costi relativi agli oneri edilizi dovuti per il rilascio delle istanze (Permesso di Costruire o similari, Autorizzazione Paesaggistica, pareri Soprintendenza, ecc). Per tali motivazioni lo scrivente consulente, in via cautelativa, ha contabilizzato economicamente le superfici appartenenti all'AREA URBANA censita al Sub. 704 equiparandole ad aree pertinenziali del complesso (ipotizzato come futuro condominio), ovvero AREE AD USO COMUNE piantumate e/o pavimentate, parzialmente adibite a posti auto (valorizzati come tali). Superfici quindi destinate ad usi che già si palesano nella realtà rilevata in sede peritale e che il presente elaborato assegna in quota millesimale alle singole proprietà definite nei Lotti di Vendita d'Asta . Si ribadisce che per la suddetta area urbana era stata ipotizzata, dai progettisti dell'intervento di ristrutturazione, la formazione di un parcheggio interrato progetto che però non ha avuto seguito per la mancanza di accordi con le proprietà confinanti. Qualsiasi nuova proposta progettuale potrà quindi essere deliberata e presentata dal nuovo "condominio", soggetto giuridico che potrà formarsi a seguito della conclusione degli esperimenti d'asta. Solo a posteriori delle eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche che verranno apportate all'immobile, se e quando autorizzate, potranno essere operati gli aggiornamenti catastali al Sub. 704 per adeguarlo alla nuova categoria edilizia eventualmente assunta. Per la complicanza procedurale descritta, anche per i costi necessari all'aggiornamento catastale dell'Area Urbana NON è possibile in questa sede produrre alcun preventivo di spesa.

<u>Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento</u>:
I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.
Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dall'estratto mappa, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche per immobile e per soggetto degli immobili oggetti di procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E ed F e G).
Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date 10 e14/01/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.
Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietario esecutato ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-castale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario
L'attuale proprietario esecutato, la società *OMISSIS*, risulta posseditrice della **piena ed esclusiva proprietà per la quota del 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Intero fabbricato a destinazione residenziale/commerciale con Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702), ubicati nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50 per l'ATTO DI CONFERIMENTO, dal precedente proprietario il signor *OMISSS*, a rogito del Notaio Dr. *OMISSS*, del 09/11/2007 ai n.ri rep. 54351/7193 trascritto a Bergamo il 14/44/2007 ai n.ri 69564/39734.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili oggetto del CONFERIMENTO IN SOCIETA' sono indicati come da precedente censimento catastale ovvero nel C.F. di Bergamo, via della Milizia n. 48, al Foglio 6, Particella 1300, Subalterni 1 e 3 in Categoria A/4, Subalterni 4, 5 e 6 in Categoria A/5 oltre che al C.T. l'Area Pertinenziale censita al

Foglio 39 Particella 21.
Nel medesimo atti vi sono inoltre:

- **la dichiarazione che i sopraccitati immobili hanno data di costruzione antecedente il 01/09/1967;**
- **la dichiarazione che l'area pertinenziale al fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 Mq.;**
- **l'indicazione della formalità relativa all'Impegno Unilaterale Edilizio trascritto a Bergamo in data 08/05/1980 ai n.ri 10572/8819 autenticato dal Notaio** *OMISSIS* **di Bergamo in data 17/04/1980 al n. rep. 69110 e registrato il 28/04/1980 al n. 3529 serie 2;**
- **la dichiarazione che gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in zona dichiarata dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia di notevole interesse pubblico con D.M. del 09/11/1963, in G.U. n. 319 del 09/12/1963;**
- **la dichiarazione che lo stato di conservazione dell'immobile era (2007) pessimo e che lo stesso ricadeva in area di recupero ai sensi della Legge 457/1978.**

(Copia ATTO in Allegato P).

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Al signor *OMISSIS*, la piena proprietà degli immobili soggetti a procedura era pervenuta per atto del Notaio *OMISSIS* di Bergamo del 20/06/1978, n. rep. 58234/19130 trascritto a Bergamo il 20/07/1978 ai n.ri 16285/13789, cosi come anche riportato nella Certificazione Notarile agli atti del procedimento.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale società proprietaria esecutata, *OMISSIS* all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 dei beni immobiliari siti nel Comune di BERGAMO, via SAN TOMASO n.ri 48 e 50, ovvero gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare cioè le Abitazioni censite ai Subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 717, i Negozi censiti ai Subalterni 703 graffato al Sub. 710 sul Mappale 1299, i Beni ad suo comune censiti ai Subalterni 701 e 716, un Area Urbana al Sub. 704 e un Immobile in Costruzione censito al Mappale 1300 Subalterno 702, per l'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' già riportato al precedente punto 6.1.

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

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 38673 Registro Generale 67680 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54272/7166 del 30/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 67681 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54273/7167 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 5694 del 03/05/2010 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
    2. Annotazione n. 10495 del 30/09/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    3. Annotazione n. 11745 del 11/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    4. Annotazione n. 11746 del 11/11/2011 (PROROGA DI DURATA)
    5. Annotazione n. 12225 del 23/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    6. Annotazione n. 12717 del 09/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
    7. Annotazione n. 621 del 17/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    8. Annotazione n. 1593 del 20/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    9. Annotazione n. 2407 del 20/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    10. Annotazione n. 5333 del 12/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    11. Annotazione n. 6404 del 12/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    12. Annotazione n. 6553 del 18/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    13. Annotazione n. 7979 del 30/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
    14. Annotazione n. 40 del 03/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    15. Annotazione n. 41 del 03/01/2013 (PROROGA DI DURATA)
    16. Annotazione n. 644 del 28/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    17. Annotazione n. 916 del 12/02/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    18. Annotazione n. 1293 del 11/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    19. Annotazione n. 2338 del 18/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    20. Annotazione n. 3433 del 24/05/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    21. Annotazione n. 4037 del 19/06/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    22. Annotazione n. 4725 del 19/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    23. Annotazione n. 5279 del 21/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    24. Annotazione n. 5448 del 10/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    25. Annotazione n. 6251 del 04/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
    26. Annotazione n. 41 del 09/01/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    27. Annotazione n. 2573 del 18/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
    28. Annotazione n. 1451 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2007 - Registro Particolare 39734 Registro Generale 69564 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 54351/7193 del 09/11/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO - Repertorio 2411 del 03/03/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2231 del 27/05/2014 (CANCELLAZIONE);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 71521/48849 del 12/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 41501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4535 del 27/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 24162 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2886 del 19/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19554 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1448 del 06/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 31298 Registro Generale 43152 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 5902/2024 del 10/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2025 - Registro Particolare 44000 Registro Generale 61606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8205/2025 del 27/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Gestione condominiale: ASSENTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute: /

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA' LOTTO 12
(Tabelle di calcolo dei millesimi predisposti dal C.T.U. in Allegato Q1)

Millesimi di proprietà Corpo 1: 168.515

Millesimi TOTALI di proprietà LOTTO 12: 168.515

Superficie della quota millesimale di proprietà dei beni comuni assegnata al LOTTO 12 (BCNC Corpo 2 + AREA URBANA Corpo 3): Mq. 46,88

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: SI (per gli immobili ultimati)
Indice di prestazione energetica:
- Classe A (per gli immobili ultimati in categoria A/2 e Sub. 701)
- Classe B (per l'immobile al Sub. 703)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

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

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI AD USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Si vedano le **tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, del calcolo del valore unitario della superfici commerciali** (Tabelle in Allegato Q2) **e la tabella di computo dei Millesimi** (Tabelle in Allegato Q1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.
Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica dei beni immobili proposti al **LOTTO 12.**

Nota: Si riferisce che gli immobili ad uso comune in categoria BCNC censiti ai Sub. 701 e 716 oltre che l'AREA URBANA al Sub. 704, ubicati sia all'interno che all'esterno del fabbricato, sono stati rilevati e complessivamente computati economicamente. Il loro valore complessivo è stato poi rapportato ai millesimi di proprietà computati per ogni LOTTO al fine di ottenere il relativo valore della quota millesimale. Tale valore millesimale é stato infine utilizzato per pervenire al valore commerciale totale di ogni singolo Lotto.

(tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato Q2 e tabelle millesimali in Allegato Q1).

---

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

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene **che sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili del fabbricato secondo lotti separati per la vendita all'asta (così come prodotto)** e che quindi i cespiti possano essere posti all'asta nei **12 LOTTI** predisposti nel presente elaborato peritale.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO 12

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Possesso: Immobile LIBERO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **non utilizzato** dalla società esecutata. All'interno dello stesso sono stati rinvenuti oggetti ed arredi di proprietà della stessa. **Si rileva che questo immobile NON è interessato da alcun contratto di locazione commerciale.**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Possesso: Immobili OCCUPATI SENZA TITOLO

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ad uso comune (BCNC), soggetti ad esecuzione (per supposta estensione), sono risultati **OCCUPATI**. Come rilevato, **gli immobili sono però utilizzati senza titolo** in quanto detti cespiti **NON sono inclusi** nell'elenco contenuto nel **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Possesso: Immobili OCCUPATI CON TITOLO
Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione è risultato **OCCUPATO** in ragione del **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** stipulato tra il locatore, la società esecutata *OMISSIS*, e la società conduttrice *OMISSIS*, sottoscritto nel 2023 fino al 2029 con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo).
(Contratto Locazione Commerciale Immobili in Allegato N2).

NOTA : come lo scrivente Esperto Stimatore ha comunicato alla S.V.I. nel mese di Gennaio 2026, in esito alla valutazione preliminare della documentazione in atti presso il fascicolo telematico della procedura, i due contratti di locazione commerciale sopra indicati e che la società esecutata *OMISSIS* ha stipulato con la società *OMISSIS* **risultano entrambi sottoscritti e registrati in data antecedente** (rispettivamente 16/10/2018 e 28/02/2023) **a quella del pignoramento immobiliare con precetto notificato in data 29/06/2025**. Il primo contratto risulterebbe tacitamente rinnovato nel 2024, quindi con scadenza nel 2030. Il secondo ha validità contrattuale fino al 2029. Entrambi i contratti di locazione commerciale risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Contratti di Locazione Commerciale in Allegato N1 e N2). **In base alla sopraccitata cronologia degli atti risulterebbe che i due contratti siano opponibili al pignoramento ma tale valutazione prescinde dalle istanze della procedura esecutiva precedente alla odierna n. 489/2025, ovvero la E.I. n. 383/2024, dall'ipoteca giudiziale del 2016 e dai precedenti pignoramenti trascritti nel 2020, 2021, 2024** (come da Certificazione Notarile Ventennale in atti ed ispezione ipotecaria eseguita in Allegato H);

Sempre in relazione ai due contratti di locazione registrati ed attivi su parte degli immobili presenti nel fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito una valutazione dei canoni di locazione annuale pattuiti.

Nel dettaglio:

- in relazione al **primo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 16/10/2024 al n. 010478 - serie 3T - codice id. TMF24T010478000ZH** (Allegato N1), a decorrere dal 2018 fino al 2024 della durata 6 anni rinnovabile di 6 anni (con clausola di tacito rinnovo) con oggetto l'immobile al **Sub. 703** *"…oltre alle pertinenze comuni…"*, il canone di affitto annuale stipulato è pari a **Euro 12.000,00 + IVA annui**, da corrispondersi in ratei trimestrali anticipati di Euro 3.000,00);
- in relazione al **secondo contratto - Registrato presso Agenzia Entrate il 28/02/2023 al n. 002185 - serie 3T - codice id. TMF23T002185000WE** (Allegato N2), sottoscritto nel 2023 fino al 2029, con durata di 6 anni + 6 (con clausola di tacito rinnovo), con oggetto il **Sub. 704** (Area Urbana – Cat. F/1), i **Subb. 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713 e 714** (Abitazioni - Cat. A/2).

Si rilevano invece esclusi dai suddetti contratti di locazione gli immobili oggetto di pignoramento censiti **ai Subb. 702** (Immobile in costruzione - Cat. F/3)**, 708 e 717** (Abitazioni - Cat. A/2) oltre il **Sub. 710-Mappale 1299** (graffato al 703 - Cat. C/1)

Dai computi eseguiti (vedasi Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si sono definiti i seguenti valori dei canoni annuali di affitto (calmierati, arrotondati per difetto e armonizzati al parametro €/mq./anno) per ciascun Subalterno interessato dai contratti e tenendo in considerazione la specifica categoria catastale degli immobili presenti nel fabbricato ovvero Abitazioni (Cat. A/2) nelle tipologie Trilocale, Bilocale e Monolocale e Quadrilocale, Negozi (Cat. C/2), Posti Auto Scoperti (Cat. C/6), Aree Esterne. Seguono quindi i valori:

in relazione al **primo contratto (1 immobile + spazi pertinenziali non specificati)**

- Sub. 703 (Negozio - P.T.) ..... €/anno 50.362,18

La valutazione eseguita dal presente elaborato peritale (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) riporta il valore sopra indicato come risultato di un canone medio mensile per Negozi in Categoria C/1 pari a **168,6667 €/mq./anno** che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile rilevata pari a **mq. 298,59** corrisponde al canone annuale pari ad **€/anno 50.362,18** sopra indicato. Risulta quindi palese che il canone di locazione concordato per l'immobile al Sub. 703, pattuito nel 1° contratto in essere per complessivi **€/anno 12.000,00 + IVA, debba essere considerato VILE.** Come prescritto dell'**art. 2923 comma II del Codice Civile**, il suddetto canone risulta infatti più che ***"...inferiore di un terzo al giusto prezzo...".***

in relazione al **secondo contratto (10 immobili)**

- Sub. 705 (Monolocale - 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 706 (Monolocale- 1°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 707 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 709 (Bilocale - 1°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 710 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 711 (Monolocale - 2°P.)..... €/anno 7.434,00
- Sub. 712 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 713 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 714 (Bilocale - 2°P.) ..... €/anno 9.405,00
- Sub. 704 (Area Urbana - P.T.)..... €/anno 6.049,15

TOTALE CANONI 2° contratto ..... **€/anno 82.810,15 < €/anno 135.600,00**

Dal computo eseguito (Tabelle 1.3a, 1.3b e 6 in Allegato Q2) si può considerare quindi come **CONGRUO** il canone di locazione complessivo degli immobili sopra elencati e concordato nel 2° contratto di locazione commerciale in essere per complessivi **Euro/anno 135.600,00 + IVA**, canone che risulta essere quindi superiore alla sopra indicata valutazione comparativa eseguita e quindi superiore ai limiti prescritti dell'art. 2923 comma II del Codice Civile. Singolarmente ogni Abitazione viene locata al canone pari a 14.400 €/anno, ovvero 1.200,00 €/mese, valore superiore ai limiti minimi computati in via peritale e sopra indicati. Anche il canone contrattuale pari a 500,00 €/anno stipulato per l'Area Urbana (assimilata ad area piantumata/pavimentata) è allineato alla valutazione peritale.

Si pone in evidenza il fatto che il canone di locazione complessivo stipulato per le abitazioni e l'Area Urbana al Sub. 704 oggetto del secondo contratto (€/anno 135.600,00) può ritenersi congruo anche nella supposta evenienza di considerare nel computo del canone complessivo quello relativo le due unità immobiliari NON INCLUSE NEL SUDDETTO CONTRATTO ovvero: Sub. 708 trilocale con canone 11.526,00 €/anno + Sub. 717

quadrilocale con canone 14.361,00 €/anno = 25.887,00 + 82.810,15 = €/anno 108.697,15 < €/anno 135.600,00.

12. VALUTAZIONE ECONOMICA
(descrizione comune a tutti i lotti predisposti)

LOTTO 12

12.1 Criterio di stima

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

12.2 Fonti di informazione

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2026 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, II semestre 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, II semestre 2025

(Tabelle in Allegato Q2).

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

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 2.641,67 Euro/mq.**
- **NEGOZI [C/1] = 2.541,67 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 2.877,27 Euro/Mq.**
- **POSTO AUTO SCOPERTO = 959,09 Euro/Mq.**

- **CANONE LOCAZIONE MONOLOCALE = 7.434,00 Euro/Anno**
- **CANONE LOCAZIONE BILOCALE = 9.405,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE TRILOCALE = 11.526,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE QUADRILOCALE = 14.361,00 Euro/ Anno**
- **CANONE LOCAZIONE NEGOZI = 168,67 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO = 35,37 Euro/Mq./Anno**
- **CANONE LOCAZIONE AREA VERDE = 14.28 Euro/Mq./Anno**

Altre fonti di informazione

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

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato Q2), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che

sono riportati nel seguito.

NOTA: durante le operazioni peritali in sito si è rilevata la facciata a Nord-Est del fabbricato, quella prospiciente l'Area Urbana, non ultimata degli intonaci ai livelli del secondo e terzo piano. La spesa per la loro esecuzione è stata contabilizzata e detratta dal valore d'asta assimilando la loro proprietà a quella degli IMMOBILI AD USO COMUNE ai Subb. 701 e 716 (tabella computo costi di ultimazione facciata in Tabella 5.a - Allegato Q2)

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Sub. 717 - Piano 3°

Definizione Immobili	*Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]*	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Coefficiente Svalutazione K*	*Valore complessivo [€]*
ABITAZIONE Piano Primo **Sub. 717**	153,77	2.641,67	1	**406.209,60**

Identificativo Corpo 2
Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701, 716 - Piani 1°, 2°, 3°

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Sup. Reale di quota millesimale BCNC*	*Coefficiente*	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
BCNC Piani T,1°,2° e 3° **Sub. 701 e 716**	2.641,67	33.4822	1	**88.448,84**

Identificativo Corpo 3
Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704 - Piano Primo (Terra)

Definizione Immobili	*Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]*	*Superficie di quota millesimale Sub. 704*	*Coefficiente**	*Valore Quota Millesimale BCNC [€]*
AREA URBANA **Sub. 704** o	2.641,67	13.3952	0,62357	**22.065,83**

Nota *: il coefficiente impostato è necessario per armonizzare i valori computati per i 3 posti auto scoperti ipotizzati sulla porzione carrale del Sub. 704.

Valore corpo 1 da libero	**€**	**406.209,60**
Valore corpo 2 da libero	**€**	**88.448,84**
Valore corpo 3 da libero	**€**	**22.065,83**
Valore complessivo intero.....	**€**	**516.724,27**
Valore complessivo diritto e quota.....	**€**	**516.724,27**
TOTALE VALORE LOTTO 12 (al lordo decurtazioni)	**€**	**516.724,27**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a	- €	51.672,43
Riduzione per PRATICA SANATORIA (Prog.+ PdC + A.P. o similari)..	- €	10.964,00
Riduzione per Pratica AGIBILITA'	- €	4.200,00
Riduzione per COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE Sub. 717.....	- €	2.500,00
TOTALE DECURTAZIONI.....	**€**	**69.336,43**

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 12 al netto DECURTAZIONI:

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

ABITAZIONE [A/1] - Sub. 717 + Quota millesimale IMMOBILI USO COMUNE [BCNC] - Subb. 701 e 716 + Quota millesimale AREA URBANA [F/1] - Sub. 704

..... **€ 447.387,84**

(dicasi Euro Quattrocentoquarantasettemilatrecentoottantasette/84)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 12

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO 12 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nell'anno 2018.

13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a BERGAMO, in Via SAN TOMASO n.ri 48/50, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come proposti nei **12 LOTTI** per la vendita all'asta. Ciò ricordando che **agli aggiudicatari d'asta degli immobili rimarranno in capo, in base ai singoli lotti aggiudicati: i costi per la redazione e presentazione delle domande di demolizione e ripristino delle consistenze edilizie assentite, i costi per le opere di demolizione e il ripristino dello stato di fatto autorizzato degli immobili, infine le spese per l'aggiornamento catastale dei cespiti. Tutti i suddetti costi sono stati singolarmente computati e detratti dal valore di vendita d'asta degli immobili raggruppati e predisposti nei 12 LOTTI di vendita d'asta;**

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

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **491 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **7** (di 39) **allegati** e **12 relazioni descrittive sommarie** dei **12 LOTTI** proposti per la pubblicazione dei bandi di vendita all'asta.

Bergamo, Maggio 2026

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Marco Abbate





14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

1. Allegato B Rilievo fotografico beni immobili ai 12 LOTTI (Esterni ed Interni)
2. Allegato C Planimetrie rilievo peritale immobili ai 12 LOTTI
3. Allegato I Inquadramento satellitare IMMOBILI sui Mappali 1300 e 1299
4. Allegato J Estratti P.G.T. di BERGAMO + Interrogazione Urbanistica
5. Allegato M2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
6. Allegato Q1 Computo Tabelle Millesimali
7. Allegato Q2 Tabelle determinazione valore commerciale immobili

15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizioni sommarie dei 12 LOTTI per la pubblicazione bando di vendita d'asta;
- Relazione Peritale Senza Dati Sensibili e relativi allegati;
- Scheda Check-List dati procedura compilata su apposito modello Excel;
- File .rtf con dati catastali dei beni oggetto della procedura;
- Cartelle compresse contenenti files di Fotografie e Planimetrie;
- Proposta di parcella dell'onorario e delle spese sostenute computati, utilizzando i formati Excel predisposti allo scopo, per i 12 LOTTI di vendita d'asta.