

Premesse e Riapilogo Lotti Beni in: Alzano Lombardo (Bg) mapp. 79 sub 775

15

TRIBUNALE di BERGAMO
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 532/2010

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
DEPOSITATA GENNAIO 2012

BENI IN

Bergamo (Bg) LOTTO 1

Alzano Lombardo (Bg) LOTTO 2

Medolago (Bg) LOTTO 3

Pontida (Bg) LOTTO 4

Strozza (Bg) LOTTO 5

Deposito in cancelleria
il 25 GEN 2012
Il Funzionario incaricato
Maria ...

Tecnico incaricato: arch. ROSA CERBINO
Iscritto all'albo degli architetti della provincia di Bergamo N. 1207
Iscritto all'albo del tribunale di Bergamo al N. 334
C.F. CRBRSO62L61G264O
Cellulare 3289230563
Tel - fax 035216309
E-mail certificata: rosa.cerbino@archiworldpec.it
E-mail : rosacerbino@alice.it

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in: Alzano Lombardo
1 di 41

BOEA MARIA
CERBINO
ARCHITETTO
N. 1207

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO E DESCRIZIONE DELL' EVENTO**PREMESSA**

La quantificazione del valore di un bene immobile si basa sul principio della interdipendenza tra valore e fine della valutazione allo scopo di arrivare ad una stima, il più corrispondente possibile, del suo reale valore di mercato.

In questo caso il fine di stabilire un valore al patrimonio in oggetto è quello di rendere i beni facilmente solvibili allo scopo di alienare, in tempi brevi, un patrimonio che potrebbe subire svalutazioni.

E' quindi fondamentale individuare nella stima quelli che sono i reali elementi qualitativi degli immobili e la loro legittimità, in relazione anche al mercato ed alle caratteristiche specifiche della realtà del luogo.

INDAGINI E ACCERTAMENTI

Prima di procedere nella quantificazione monetaria sono state svolte indagini allo scopo di determinare la giusta attribuzione delle proprietà e la legittima proprietà dei beni.

Enti consultati per la verifica della legittimità del patrimonio:

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE;
- AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO.

Presso l'ufficio tecnico del comune nel quale il bene immobile è collocato, sono state visionate le pratiche edilizie riferite allo stesso ed eventuali convenzioni tra privato ed ente, allo scopo di accertare la conformità delle opere edilizie e poter pertanto valutare nel costo conclusivo, eventuali sanatorie o condoni che andrebbero a modificare il valore di vendita dello stesso.

Sono state inoltre valutate, tramite l'esame dei piani urbanistici vigenti, le eventuali potenzialità o le ristrettezze normative riferite al bene immobile.

A completamento di quanto sopra mi sono recata sul luogo allo scopo di comprendere il contesto nel quale è inserito il bene immobile, la collocazione urbanistica, l'accessibilità e fruibilità. Ho inoltre cercato di valutare al meglio le richieste del mercato locale relative ai beni del tipo in oggetto.

3 CRITERI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI E METODO DI INDAGINE

Allo scopo di valutare il bene si sono eseguite indagini presso:

Enti consultati per la verifica della legittimità dei beni

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE di BERGAMO;
- AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZIO di PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO di BERGAMO;
- UFFICI TECNICI COMUNALI;

Indagini di mercato presso:

- OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE OMI;
- AGENZIE IMMOBILIARI, E DIVERSI PREZZIARI IMMOBILIARI;

Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati, è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Nella definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie, per arrivare alla determinazione di un costo unitario a corpo.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali e morfologici, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche e indagini Tecnico-Urbanistiche ed eventuali coefficienti di riduzione se necessari.

Il metodo di stima adottato è Comparativo Diretto che consiste nel confrontare il bene in oggetto con una serie di altri beni simili nello stesso luogo e comune in relazione alle congiunture economiche temporali.

Nomina Perito: nell'udienza tenutasi in data 06.05.2011, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giovanni Panzeri, conferiva la nomina ai C.T.U. **Arch. Rosa Cerbino**.

Rintracciabilità

Arch. Rosa Cerbino, studio professionale in Via S. Bernardino 28, CAP 24122 Bergamo tel./fax + 39 035 216309, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1207, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°334. rosa.cerbino@archiworldpec.it; rosacerbino@alice.it

Il Consulente Tecnico sopracitato dopo aver prestato il giuramento di rito nella predetta udienza tenutasi in data 6 maggio 2011, gli veniva assegnato l'ordine dei quesiti, e dato termine per la consegna degli elaborati peritali al 27/09/2011 corrispondente a 45 gg prima dell'udienza fissata per l'11/11/11 ore 10,00, dell'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 16 luglio 2010.

Per l'esigenza di aggiornare presso il Catasto i relativi frazionamenti riguardanti boni in Medolago e Strozza, ed in relazione alla complessità della pratica, il Consulente chiedeva in data 22 settembre 2011 la proroga fino al 15 gennaio 2012.

successivamente veniva depositata 2° istanza di Proroga il 13 gennaio 2012 che chiede lo slittamento di **consegna al 25 gennaio** a causa delle tempistiche tecniche riguardanti l'approvazione dei nuovi accatastamenti da parte dell'Agenzia del Territorio di Bergamo.

In adempimento all'incarico conferitomi, oltre ad essermi recata sui luoghi interessati, ho eseguito gli opportuni accertamenti presso gli enti competenti quali: Catasto, Conservatoria dei Beni Immobiliari e Municipi di competenza.

Nel testo di perizia conclusiva non vengono riportati tutti i documenti visionati o di cui si possiede copia ma solo una sintesi ritenuta significativa e necessaria.

Il criterio di scelta cambia in funzione delle necessità delle caratteristiche e problematiche di ogni Lotto di Stima.

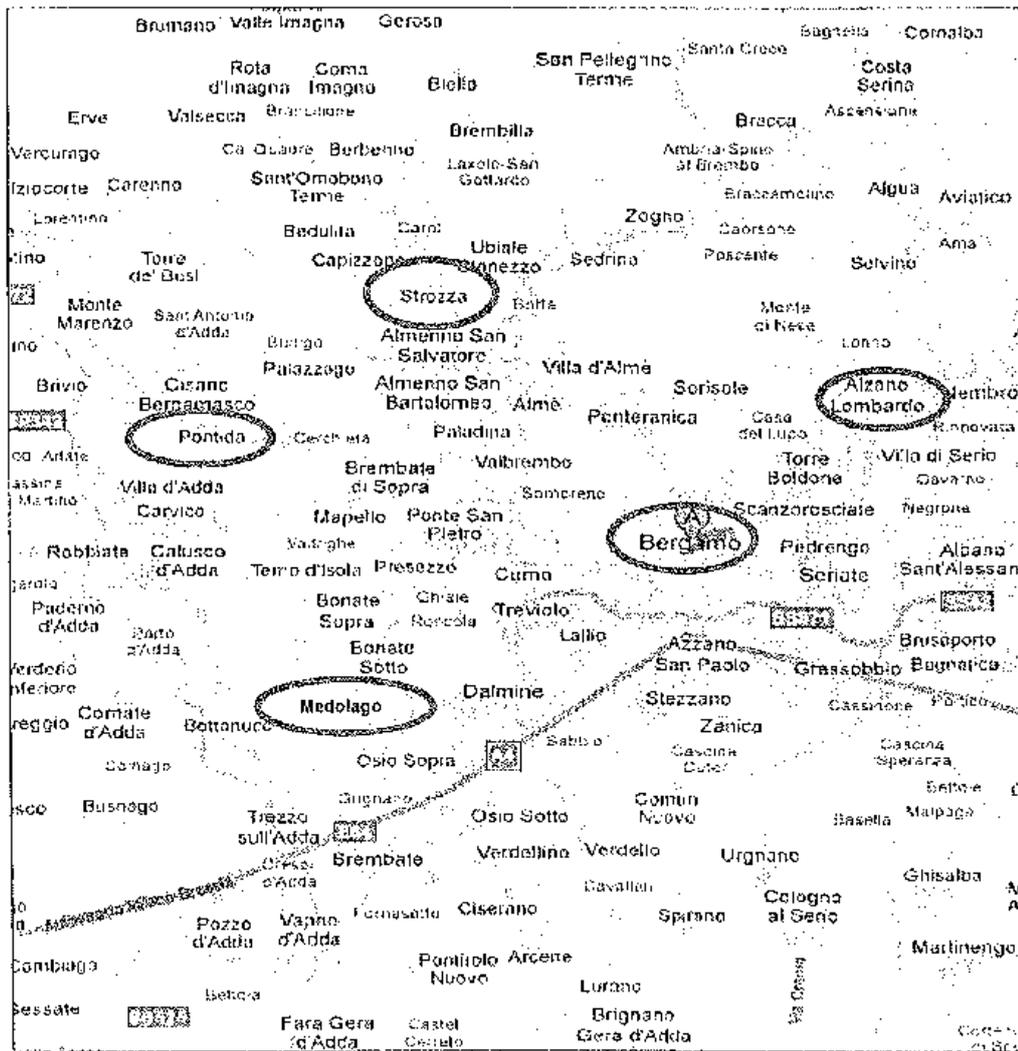
Ciò premesso, dopo aver raccolto la documentazione necessaria ed esperito le opportune indagini, ho redatto le presenti stime dei beni immobili intestati alla persona in epigrafe. Ho ritenuto opportuno accorpere le proprietà immobiliari in cinque lotti di vendita, riferiti ai beni ubicati in cinque differenti comuni della provincia di Bergamo.

• RIEPILOGO SINTETICO DEI QUESITI

- 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI
- 2 DESCRIZIONE SOMMARIA
- 3 EPOCA DI COSTRUZIONE
- 4 PRATICHE EDILIZIE - ATTI AUTORIZZATIVI
- 5 DESTINAZIONE URBANISTICA (esclusa quando non si tratta di terreno)
- 6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 7 ACCERTAMENTO IMMOBILI INTESTATARI E COMPROPRIETARI
- 8 PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI
- 9 DETERMINAZIONE E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL VALORE DI STIMA
- 10 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 11 COMODA DIVISIBILITA'
- 12 TITOLO DI OCCUPAZIONE
- 13 OBBLIGHI ESPROPRIATIVI
- 14 ALLEGAZIONE ELABORATI PLANIMETRICI E FOTOGRAFIE
- 15 VOLTURA CATASTALE
- 16 DESCRIZIONE SUCCINTA LOTTO PER PUBBLICAZIONE BANDO

UBICAZIONE TERRITORIALE DEI BENI

La presente stima è estesa a tutti i Beni Immobili riguardanti l'esecuzione immobiliare in epigrafe comprendente Beni siti in cinque comuni distinti: Bergamo, Alzano Lombardo (BG), Medolago (BG), Pontida (BG), Strozza (BG).



ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

Premessa e Crepiago Lom. Beni in Alzano Lombardo (BG) MAPP. 79 sub. 130

ELENCO COMPLETO DEI BENI E DEI CORRISPETTIVI VALORI STIMATI

ELENCO LOTTI -TRIBUNALE DI BERGAMO- ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 532/2010

COMUNE BERGAMO

Via Daste Spalanga "TERRENO EDIFICABILE edilizia convenzionata"	1	€ 634.500,00
Lotto 1 in Bergamo Proprietà: [REDACTED] p. 16295-16298 EX 16248		

COMUNE ALZANO LOMBARDO

Via Daniele Pasenti 1/g "AUTORIMESSA"	2	€ 20.000,00
Lotto 2 in Alzano Lom. Proprietà: [REDACTED] 9 sub. 775		

COMUNE MEDOLAGO

Via Roma n 63 "CAPANNONE COMMERCIALE / DIREZIONALE"	3	€ 1.655.014,63
Lotto 3 in Medolago Proprietà: [REDACTED] MAPP. 3002 ex 579/348		

COMUNE PONTIDA

Via Cristoforo Colombo "CASA A SCHIERA e piccolo appezzamento di terreno adiacente"	4	€ 227.586,00
Lotto 4 in Pontida Proprietà: [REDACTED] MAPP. 5509 p 5510		

COMUNE STROZZA

Via Trieste condominio RESIDENZIALE	5	€ 676.755,10
Lotto 5 in Strozza Proprietà: [REDACTED] MAPP. 3804 ex 888, 404, 662, 2761		

TOTALE COMPLESSIVO	VALORE COMMERCIALE	€ 3.213.855,73
---------------------------	---------------------------	-----------------------

Premessa e Riepilogo Lotti Beni in: Alzano Lombardo (BG) mapp. 79 sub 775

RIFERIMENTI CATASTALI AGGIORNATI E PRECEDENTI.
CATASTO FABBRICATI, CATASTO TERRENI
 Fabbricati aggiornati catastalmente e modificati da terzi
 SITUAZIONE ATTUALE AGGIORNATA AL 20 GENNAIO 2012

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. censuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 Proprietà: [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 53570.1/2010 in atti dal 23/12/2009 Repertorio n. : 128609 Rogante: GIOVANNI VAGIRGA Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Fog. 57 mapp. 15295-15296 EX 15248 Situazione e rilevata da visura del 20/1/12	BERGAMO	1	1	Terreni	Via Deste Spalanga, mq 1231 e mq1119 reddito dominicale € 18,12 e 16,47, agrario € 11,44 e 10,40
2	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 22342.1/2008 in atti dal 13/06/2008 Repertorio n. : 144399 Rogante: NOSARI PEPPINO Sede: ALZANO LOMBARDO COMPRAVENDITA	Fog. 9/ mapp. 79	ALZANO Lombardo	3	Sub 775	C/G	Via D. Pesenti n 1/g P.semin., sup. catastale mq 17. Rendita € 34,71
3	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 410.1/2010 in atti dal 05/01/2010 Repertorio n. : 64437 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO CONFERIMENTO IN SOCIETA	Fog. 8/ mapp 3002	MEDOLAGO	1	1 2	F03 In corso di costruzione D/1	Via Roma n 61/63, Rendita nessuna Via Roma n 61/63 Rendita € 140,00
4	proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13469.1/2005 in atti dal 18/04/2005 Repertorio n. : 3198 Rogante: DE MARZIO ETTORE	Fog. 7/ mapp. 5509 Fog. 9/ mapp. 4553/50 37/5057/ 5519	PONTIDA	2 2 2 2	Sub. 4 Sub 5	A/2 C/G Terreno Terreno Terreno Terreno	Via C. Colombo, P.1°, P. 2°, sup. catastale mq 122, 7 vani, Rendita € 614,58 Via C. Colombo, P.T., sup. catastale mq 18, rendita € 26,34 Via C. Colombo, sup. mq 120 mq, rendita € 0,59, € 0,65; sup. mq 360 mq, rendita € 1,77, € 1,95, sup. mq 29 mq, rendita € 0,14, € 0,16; sup. mq 175 mq, rendita € 0,86, € 0,95;

Giudice: Dix. GIOVANNI PANZERI
 PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
 Beni in Alzano Lombardo
 7 di 41

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

Premessa e Riepilogo Lotti Beni in: Alzano Lombardo (BO) mapp. 75 sub 115

Sede: INTROBIO COMPRAVENDITA							
5 proprietà 1/1 [REDACTED] Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/08/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 34733 .1/2007 in atti dal 09/10/2007 Repertorio n. : 2396 Rogante: PALLINO FRANCESCO Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Fog. 5/ mapp 3884	STROZZA	U	/		F03 in corso di costruzione	Via Trieste, Rendita nessuna

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO 16 LUGLIO 2010

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio-mapp.	sez. censuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n 53570.1/2010 in atti dal 29/12/2009 Repertorio n. : 128009 Rogante: GIOVANNI VACIRCA Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Fog. 57 mapp. 16248	BERGAMO	/	/	Terreno	Via Dato Spalenga, mq 2350 reddito dominicale € 34,59, agrario € 21,85
2	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 22342 .1/2008 in atti dal 13/05/2008 Repertorio n. : 141399 Rogante: NOSARI PEPPINO Sede: ALZANO LOMBARDO COMPRAVENDITA	Fog. 9/ mapp. 79	ALZANO Lombardo	3	Sub. 775	C/6	Via D. Pesenti n 1/g P.semin., sup. catastale mq 17, Rendita € 34,71
3	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 410 .1/2010 in atti dal 05/01/2010 Repertorio n. : 64407 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO CONFERIMENTO IN SOCIETA	Fog. 8, / mapp. 579/348	MEDOLAGO	2,3, 3,3 u.2, 2,2,	1/5/6 1/7/0 3/70 2/70 1/70 3	A/10,C/6, C/6, C/3, C/6,C/7,A/ 10, A/10, A/10,	Via Roma N 101, P.T., S. CONSISTENZA 19,5 VANI, RENDITA € 3.675,8., € 66,62, € 31,09, € 28,82, € 2.073,57, € 1.036,79, € 565,52.
4	proprietà 1/1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO	Fog. 7/ mapp. 6509	PONTIDA	2	Sub. 4	A/2	Via C. Colombo, P.1°, P. 2°, sup. catastale mq 122, 7 vani, Rendita € 614,58
				2	Sub. 5	C/6	Via C. Colombo, P.T., sup. catastale mq 18, rendita € 26,34

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Alzano Lombardo
8 di 11

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

Premessa e Ripiego Lotte Beni in Aziano Lombardo (BG) mapp. 79 sub 775

	(ATTO PUBBLICO) del 01/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13459 .1/2005 in atti dal 18/04/2005 Repertorio n. : 3198 Rogante: DE MARZIO ETTORE Sede: INTROBIO COMPRAVENDITA	Fog. 9/ mapp. 4553/503 7/5057/5 519		2 2 2 2		Terreno Terreno Terreno Terreno	Via C. Colombo, sup. mq 120 mq, rendita € 0.59, € 0.65; sup. mq 360 mq, rendita € 1.77, € 1.96; sup. mq 29 mq, rendita € 0.14, € 0.16; sup. mq 175 mq. rendita € 0.88, € 0.95;
5	proprietà 1/1 [REDAZIONE] Proprietà per INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 34733 .1/2007 in atti dal 09/10/2007 Repertorio n. : 2396 Rogante: PALLINO FRANCESCO Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Catasto Terreni Fog. 9 / 5 mapp. 404,662, 2761,888	STROZZA	u	702/ 3	Cast/ Frutto, Cast/ Frutto, Prato, Area Urbana, C/2	Via Vittorio Emanuele superficie mq 750 mq, Reddito Agrario € 0,39, dominicale € 1,16. Reddito Agrario € 0,52, dominicale € 1,55., Reddito Agrario € 0,03, dominicale € 0,04. Rendita € 100.100.

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Aziano Lombardo

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 2 Beni in Alzano Lombardo (BG) mapp. 79 sub. 775

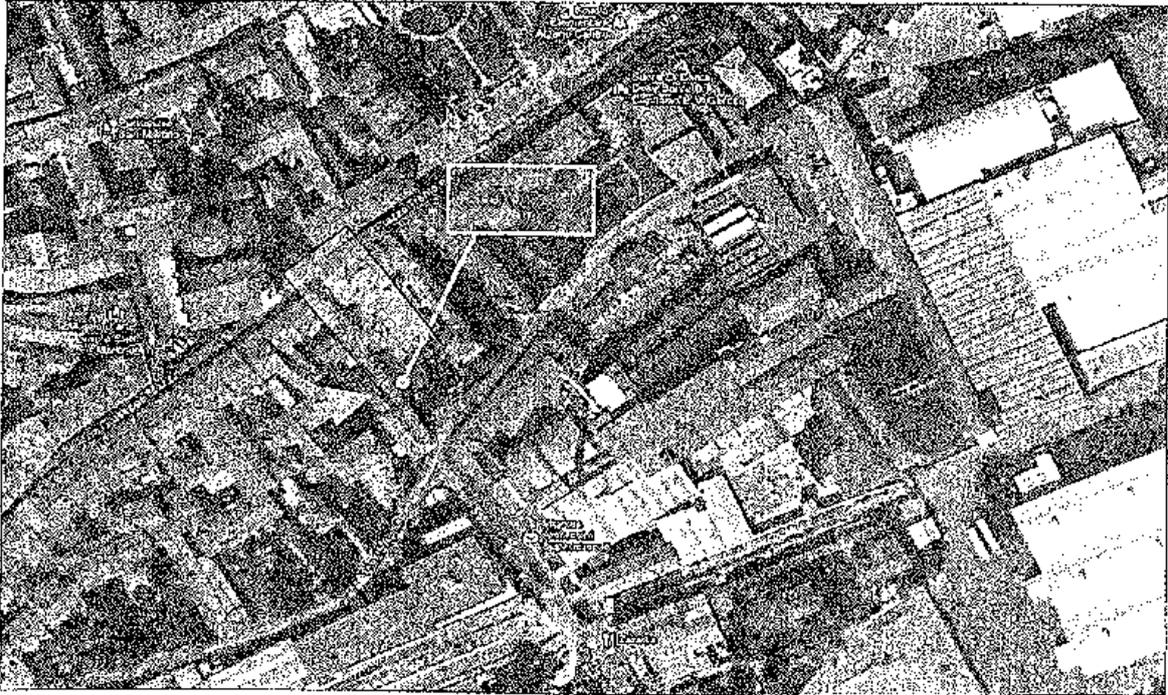
BENI IN ALZANO LOMBARDO (BG) via Daniele Pesenti n 1/G
LOTTI 1, 2, 3, 4, 5

MAPPA GENERALE DEI BENI IN ALZANO LOMBARDO



Distanza da Bergamo :	6,1 Km.	Superficie :	13,43 Kmq.
Distanza da Brescia :	45,2 Km.	Altitudine :	304 m s.l.m.
Distanza da Milano :	51,3 Km.	Prefisso telefonico:	035, C.A.P.: 24022, Provincia: Bg
Casello autostradale :	1 Km.	Popolazione:	13.757

BENE IN PONTIDA (BG) via Daniele Pesenti n 1/G
LOTTO 2 "Autorimessa seminterrata"
mapp. 79 sub. 775



1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

QUESITO 1: all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente allo esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'ufficio tecnico orariale.

Dalle visure catastali del 13/07/11 e di gennaio 2012 risulta proprietaria di 1/1 [REDACTED]

Il box si trova all'interno di un grosso condominio posto al centro del comune di Alzano Lombardo, ha l'accesso al seminterrato direttamente dalla via Daniele Pesenti. Il piano si trova sotto il piano stradale, ma l'imbocco di accesso permette l'illuminazione e l'aerazione dello scomparto adibito ad autorimessa collettiva privata condominiale con concessioni al parcheggio pubblico.

Mappali: Catasto dei Fabbricati comune di Alzano Lombardo sezione urbana AM, foglio 9 Particella 79 sub. 775 Categoria C/3 classe 2 mq 14 Rendita € 34,71;

- A1 Autorimessa in complesso condominiale, seminterrato con accesso diretto da via Pesenti;

COERENZE: a nord strada comunale via Giuseppe Mazzini, a est mapp. 336, a sud strada comunale, a ovest strada comunale via Daniele Pesenti.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA**QUESITO 2:** ad una sommaria descrizione del bene;

Autorimessa appartenente ad complesso residenziale ristrutturato circa 10 anni, a ridosso del centro storico e civico del comune di Alzano Lombardo.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: centro storico e centro civico di Alzano Lombardo.**SERVIZI DI ZONA:** servizi tutti sia di trasporto che commerciale lavorativi svago.**CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE:** ad uso sportivo, commerciale produttivo, residenziale.**3 EPOCA DI COSTRUZIONE****QUESITO 3:** ad una sommaria descrizione del bene;

L'epoca di costruzione è da ricondurre al 2003.

4 PRATICHE EDILIZIE

QUESITO 4: per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificare i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

1. "Piano di recupero delle ex case sociali pigna" approvato 01/08/00 n 46;
2. D.I.A. 09/10/03 n 15465, e successive varianti.

N.B. su mia dettagliata richiesta il Comune di Credaro mi ha fornito i documenti riportati tutti nella presente stima.

5 DESTINAZIONE URBANISTICA (esclusa quando non si tratta di terreno)

QUESITO 5: per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica ritasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

Questo che non riguarda i beni pignorati.

6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO 6: all'identificazione catastale immobiliare, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento od eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia ai N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi la e ragioni ostative;

SITUAZIONE ATTUALE

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. censuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1	Fog. 91 mapp.79	ALZANO LOMBARDO AM	3	775	C/8	Via Daniele Pesenti n 1/G, mq 14 Rendita € 34,71

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Alzano Lombardo

7 RISPONDEZZA DEI DATI CONTENUTI NEL ATTO GIUDIZIARIO STATO DI POSSESSO

QUESITO .7: all'accertamento, in base alla documentazione dell'agenzia del territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolamentare trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

Gli immobili in oggetto alla data della notifica del pignoramento risultavano essere di proprietà

8 PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI

QUESITO .8: all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritto di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

LOTTO 5 mappali 79 sub. 775

Autorimessa

PROPRIETA' 1/1

8.1 PROVENIENZA DEL BENE ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- Proprietari attuali: Atto di compravendita in data 27 maggio 2008 nn. 144399/35704 di repertorio e raccolta del notaio Peppino Nosari di Alzano Lombardo (Bg.), trascritto a Bergamo il 13 giugno 2008 ai nn. 38548/22342, per acquisto dal Comune di Alzano Lombardo con sede in Alzano Lombardo (Bg.);
- Proprietari precedenti: allo Stesso erano pervenuti, tra maggior consistenza, per atto di convenzione edilizia e vendita in data 9 aprile 2001 nn. 104276/10290 di repertorio e raccolta del notaio Carmine Mallardo di Bergamo, ivi trascritto il 9 maggio 2001 ai nn. 17858/13265, 17859/13266 e 17860/13267, per acquisto dalla [redacted] con sede [redacted] (Bg.) e successivo atto di identificazione catastale in data 6 giugno 2007 nn. 142248/34045 di repertorio e raccolta del notaio Peppino Nosari di Alzano Lombardo (Bg.), trascritto a Bergamo il 30 giugno 2007 ai nn. 42545/24150;
- alla [redacted] era pervenuto, ancora tra maggior consistenza, per atto di compravendita in data 28 dicembre 2000 nn. 103599/10025 di repertorio e raccolta del notaio Carmine Mallardo di Bergamo, ivi trascritto il 30 dicembre 2000 ai nn. 50602/37093, per acquisto [redacted];
- [redacted] era pervenuto per atto di compravendita in data 28 dicembre 2000 nn. 103597/10023 di repertorio e raccolta del notaio Carmine Mallardo di Bergamo, ivi trascritto il 30 dicembre 2000 ai nn. 50601/37092, per acquisto dalla [redacted];
- [redacted] era infine pervenuto, tra maggior consistenza, da epoca anteriore al ventennio e precisamente per atto di compravendita in data 29 maggio 1948 nn. 4623/2471 di repertorio e raccolta del notaio Alessandro Locatelli di Bergamo, ivi trascritto il 19 agosto 1948 ai nn. 5227/5042 e per atto [redacted] di compravendita in data 15 maggio 1980 nn. 182687/8899 di repertorio e raccolta del notaio Enrico Gentile di Bergamo, ivi trascritto il 22 maggio 1980 ai nn. 11965/9937.

Note: nessuna

**8.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.**

a) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Atti di asservimento Urbanistico: nessuno
- Atti di limitazioni d'uso: nessuno

b) Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni e Ipoteche Trascrizioni e Pignoramenti (in ordine di data) SISTEMA MECCANIZZATO.

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 25 gennaio 2006 ai nn. 4394/1112, a favore Banca di Credito Cooperativo di Inzago società cooperativa con sede in Inzago (Mi.), contro [REDACTED] per Euro 900.000,00# (S.C. Euro 450.000,00#); grava immobili in Comune di Pontida (Bg.).
- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 16 ottobre 2007 ai nn. 62825/16368, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [REDACTED], per Euro 1.650.000,00# (S.C. Euro 1.100.000,00#); grava immobili in Comune di Strozza (Bg.).
- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 8 maggio 2009 ai nn. 25849/4357, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [REDACTED] per Euro 260.000,00# (S.C. Euro 130.000,00#); grava immobili in Comune di Strozza (Bg.).
- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 25 maggio 2009 ai nn. 30417/4983, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per Euro 350.000,00# (S.C. in decreto Euro 264.000,00#); grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg.), Bergamo, Medolago (Bg.), Pontida (Bg.) e Strozza (Bg.).
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 16 luglio 2010 ai nn. 39431/22270, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg.), Bergamo, Medolago (Bg.), Pontida (Bg.) e Strozza (Bg.).

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento in esame, risulta inoltre trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

- *ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 6 aprile 2011 ai nn. 17675/3573, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro Immobiliare [REDACTED], grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg.), Pontida (Bg.), Strozza (Bg.) e Cisano Bergamasco (Bg).*

Si segnalano:

- *atto di convenzione edilizia in data 9 aprile 2001 nn. 104276/10290 di repertorio e raccolta del notaio Carmine Mallardo di Bergamo, ivi trascritto il 9 maggio 2001 ai nn. 17858/13265, a favore del Comune di Alzano Lombardo con sede in Alzano Lombardo (Bg.), contro la società [REDACTED] avente per oggetto immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg.):*

- atto di vincolo in data 13 febbraio 2002 nn. 5161/2002 di repertorio del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, trascritto a Bergamo il 21 marzo 2002 ai nn. 12926/9522, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, contro [redacted] avente per oggetto immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg.);
- convenzione edilizia in data 7 luglio 2000 ai nn. 130560/29840 di repertorio e raccolta del notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, ivi trascritta il 26 luglio 2000 ai nn. 30931/22772, a favore del Comune di Pontida con sede in Pontida (Bg.), contro le società [redacted] avente per oggetto immobili in Comune di Pontida (Bg.);
- servitù di scarico acque fognarie in data 25 settembre 2007 nn. 2398/1590 di repertorio e raccolta del notaio Francesco Pallino di Bergamo, ivi trascritta il 4 ottobre 2007 ai nn. 60424/34735, a favore [redacted] contro [redacted] avente per oggetto immobili in Comune di Stozza (Bg.).

Si segnala infine che, per la continuità delle trascrizioni relative alla società [redacted] non risulta trascritto alcun atto portante il trasferimento della sede sociale da Calusco d'Adda (Bg.) a Milano.

c) Vincoli ed oneri che verranno acquisiti e di cui ci si dovrà far carico.

d) NUOVI INTERVENUTI DOPO PIGNORAMENTO 532/10.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento in esame, risulta inoltre trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 6 aprile 2011 ai nn. 17675/3573, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [redacted] gravata immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg), Pontida (Bg), Stozza (Bg) e Cisano Bergamasco (Bg).

8.2 Giudizio di conformità urbanistico – edilizio e catastale.

- Conformità urbanistica – edilizia: conforme
- Conformità catastale: conforme

9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DESCRIZIONE DETTAGLIATA VALORE

QUESITO 9: alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

9.1 RIEPILOGO DELLE SUPERFICI:

AUTORIMESSA

Superficie catastale

Mq 14

9.2 Definizione del coefficiente medio:*Indice di differenziazione per immobile*

- ACCESSIBILITA' 1,00 tot. 1,00

9.3 Caratteristiche descrittive:*Caratteristiche struttura*

Struttura in c.a.

Identificazione entità immobiliare	Piano e sup. utile mq	Altezza dei vani m	Parametro Sup. COMMERCIALE mq	Coefficiente di riduzione	Valore equivalente di superficie	Valore corrispondente	Coefficiente medio	Valore unitario €/mq	Valore stimato
AUTORIMESSA	14 MQ	M 2.40	/	/	/	CORPO	/	/	€ 20.000,00
TOTALE									€ 20.000,00

UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Attualmente non è in uso.

9.4 Valutazione complessiva del Lotto:**Criterio di Stima**

La quantificazione del valore di un bene immobile si basa sul principio della interdipendenza tra valore e fine della valutazione allo scopo di arrivare ad una stima, il più corrispondente possibile, del suo reale valore di mercato.

In questo caso il fine di stabilire un valore al patrimonio in oggetto è quello di rendere i beni facilmente solvibili allo scopo di alienare, in tempi brevi, un patrimonio che potrebbe subire svalutazioni.

E' quindi fondamentale individuare nella stima quelli che sono i reali elementi qualitativi degli immobili e la loro legittimità, in relazione anche al mercato ed alle caratteristiche specifiche della realtà del luogo.

A tale scopo è indispensabile verificare la legittimità del patrimonio attraverso le seguenti indagini ed accertamenti presso:

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROV. BERGAMO;
- AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI BERGAMO;
- UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PERTINENZA
- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;
- AGENZIE IMMOBILIARI.

Presso l'ufficio tecnico del comune di ALZANO LOMBARDO sono state inoltre visionate tutte le pratiche edilizie riferite agli immobili interessati (ed eventuali convenzioni tra privato ed ente) allo scopo di accertare la conformità delle opere edilizie e poter pertanto porre sul mercato immobili indenni da sanatorie o condoni che andrebbero a modificare il valore commerciale degli stessi.

Sono stati inoltre valutate, tramite l'esame dei piani urbanistici vigenti, le eventuali potenzialità o le ristrettezze normative riferite ai beni immobili.

A completamento di quanto sopra mi sono recata sui luoghi, allo scopo di comprendere il contesto nel quale sono inseriti i beni immobili, la loro collocazione urbanistica, l'accessibilità e fruibilità. Ho inoltre cercato di valutare al meglio quali sono le richieste del mercato relativo a beni del tipo in oggetto. Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Questa stima è riferita ad un lotto comprendente un immobile accessorio ad uso autorimessa. Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Nella definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali morfologici, e temporali del contesto economico attuale, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche, indagini Tecnico-Urbanistiche.

La valutazione ha considerato anche pesi, gravami e diritti di terzi.

Il metodo di stima adottato è Comparativo Diretto che consiste nel confrontare il bene in oggetto con una serie di altri tre beni simili nello stesso luogo e comune.

AUTORIMESSA Dalla stima per comparazione, tenendo conto del riferimento medio di mercato si opta per una valutazione a corpo corrispondente a € 20.000,00.

VALORE IMMOBILIARE PIENO			
Immobile	Sup. Equivalente	Valore al mq	Valore intero
AUTORIMESSA	14 MQ	CORPO	€ 20.000,00
TOTALE COMPLESSIVO			€ 20.000,00

9.6 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20.000,00

10 FORMAZIONE DEI LOTTI

QUESITO 10 : alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

L'intero procedimento giudiziario comprende beni posti nei comuni di Bergamo, Alzano Lombardo, Medolago, Pontida, così suddivisi:

1 COMUNE DI BERGAMO	TETTENO FABBRICABILE
2 COMUNE DI ALZANO LOMBARDO	AUTORIMESSA
3 COMUNE DI MEDOLAGO	EDIFICIO COMMERCIALE/ARTIGIANALE
4 COMUNE DI PONTIDA	CASA SCHIERA
5 COMUNE DI STROZZA	EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAM.

In riferimento ai beni posti nei cinque comuni la scelta della composizione dei lotti deriva dalla loro dislocazione territoriale

Il presente lotto, è costituito da autorimessa inserita in un complesso residenziale.

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Alzano Lombardo

17 di 41

11 COMODA DIVISIBILITA'

QUESITO . 11 : *all' accertamento della comoda divisibilità dei beni;*

L'accorpamento dei lotti è stata fatta in funzione dell'accatastamento attuale.

12 TITOLO DI OCCUPAZIONE

QUESITO . 12 : *all' accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto. In data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissato o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Attualmente non è utilizzato.

13 OBBLIGHI ESPROPRIATIVI

QUESITO . 13 : *all' accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Non esistono pratiche di esproprio in corso per pubblica utilità.

15 VOLTURA CATASTALE IN CASO DI VENDITA

QUESITO . 15 : *proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;*

NON ANCORA ESEGUITA

16 SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO . 16 : *al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

VEDI SCHEDA SINGOLA ALLEGATA

14 ALLEGAZIONE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI, FOTOGRAFIE ESTRATTI VARI

QUESITO . 14 : *all' allegazione della planimetria degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

14a PLANIMETRIE

14b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

14c DOCUMENTI CATASTALI

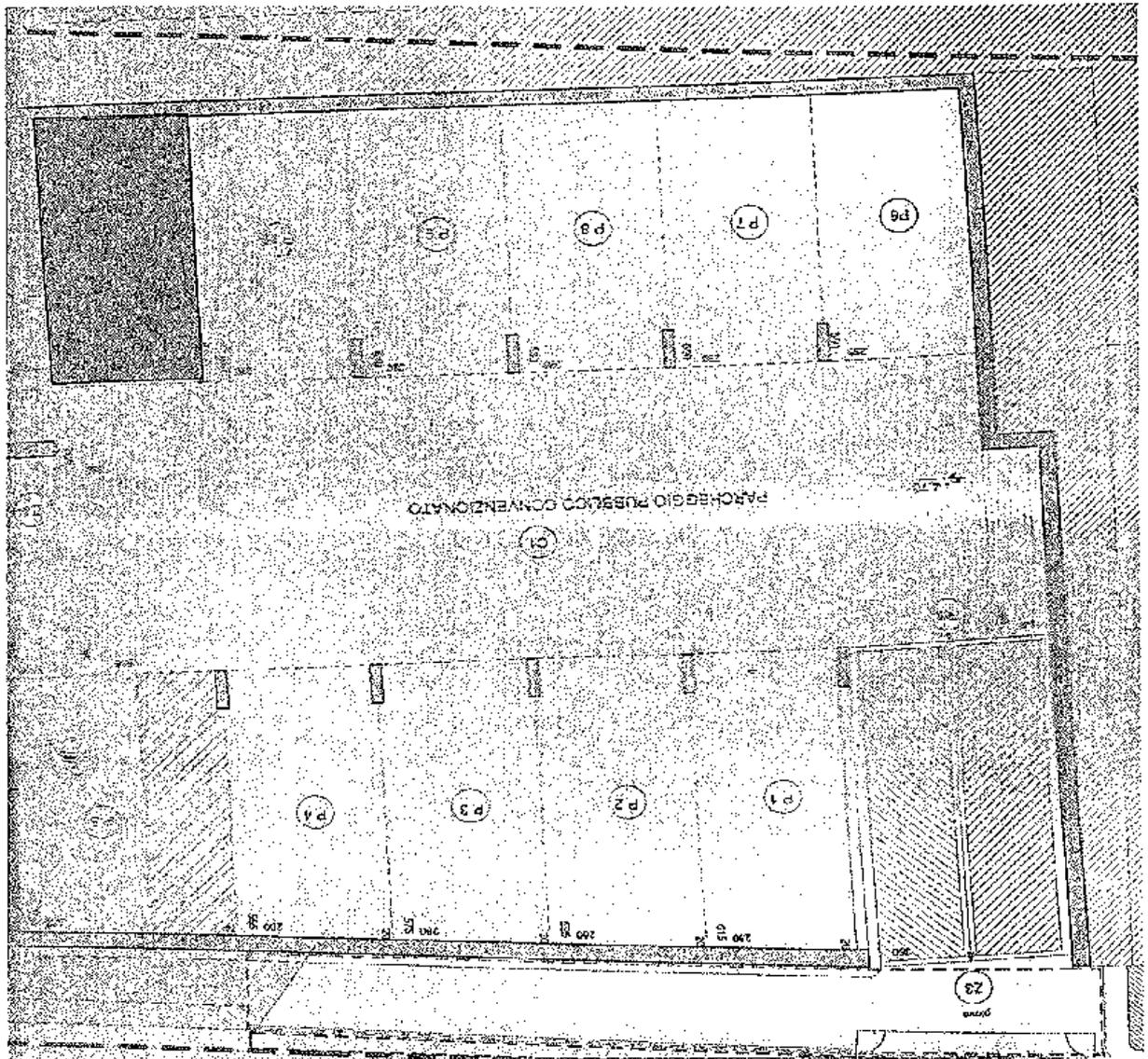
14d ESTRATTI CONCESSIONI EDIL. E AUTORIZZAZIONI

Giudice Dr. GIOVANNIPANZERI
Perito: Arch. ROSA CERBINO
Beni in Alzano Lombardo
18 di 41



14a PLANIMETRIE

DISEGNI NON IN SCALA

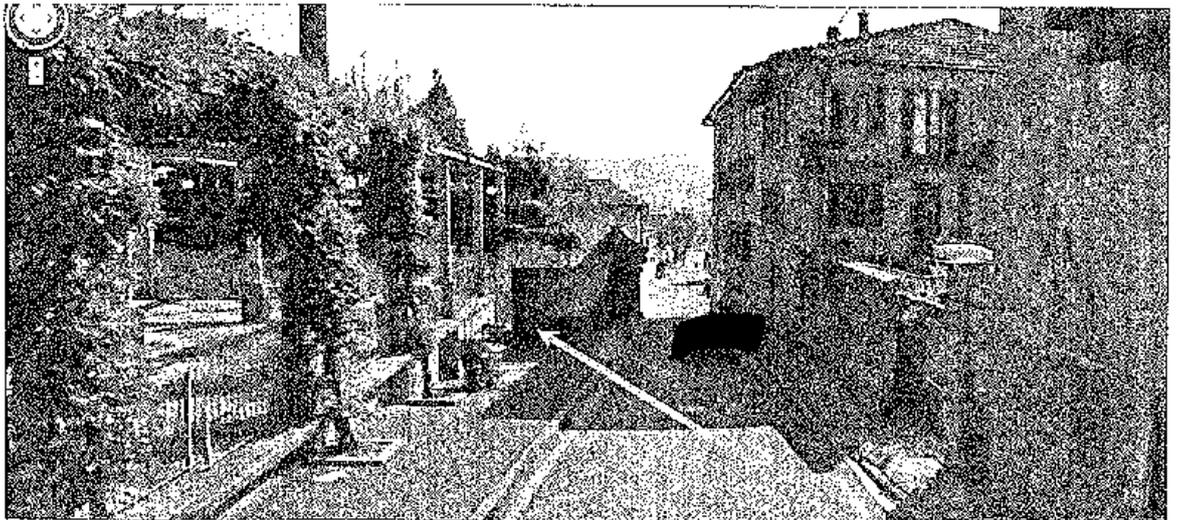


14b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 VEDUTA DA VIA PESENTI



2 VEDUTA DA VIA PESENTI



3 ACCESSO CARRALE DA VIA PESENTI

Giudice DR. GIOVANNI PANZERI

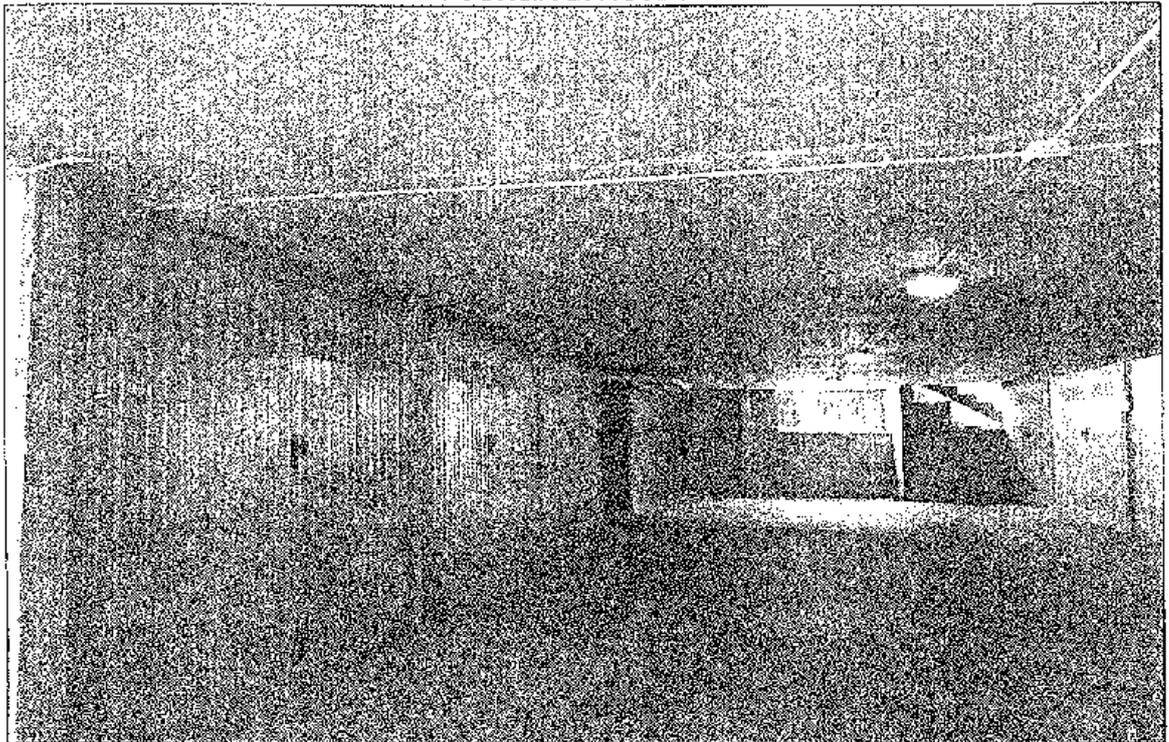
Perito ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Alzano Lombardo

20 di 41



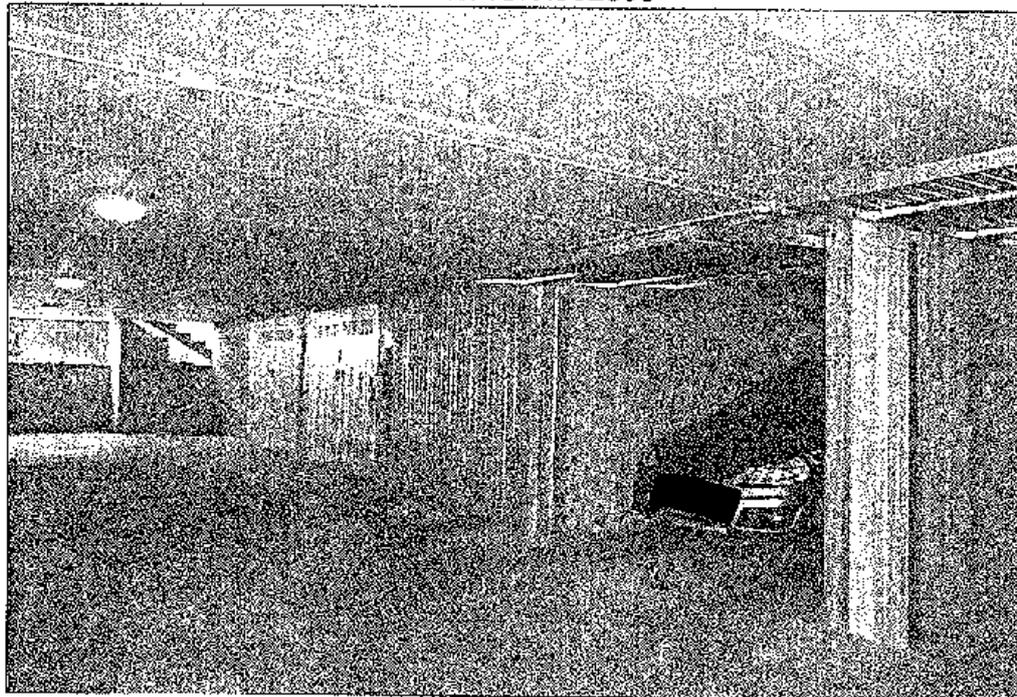
4 CORSIA DI ACCESSO



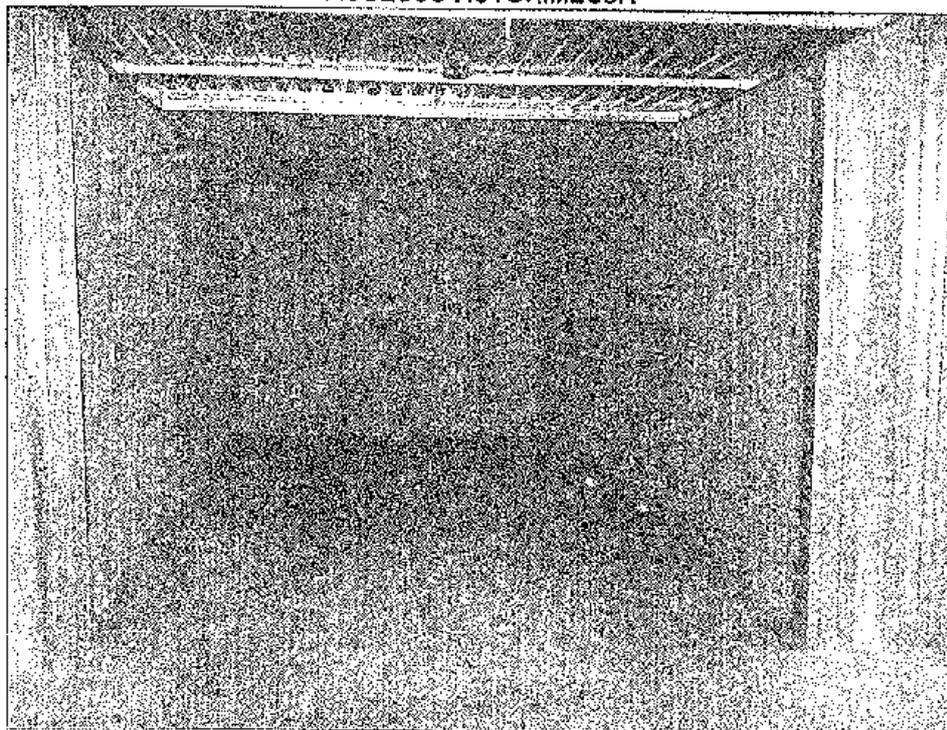
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N 532/2010

LOTTO 2 Beni in Alzano Lombardo (BG) mapp. 79 sub. 776

5 CORSIA DI ACCESSO



ACCESSO AUTORIMESSA



Giudice: Dr. GIOVANNI PANZERI

FENITTO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Alzano Lombardo

22 di 11

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

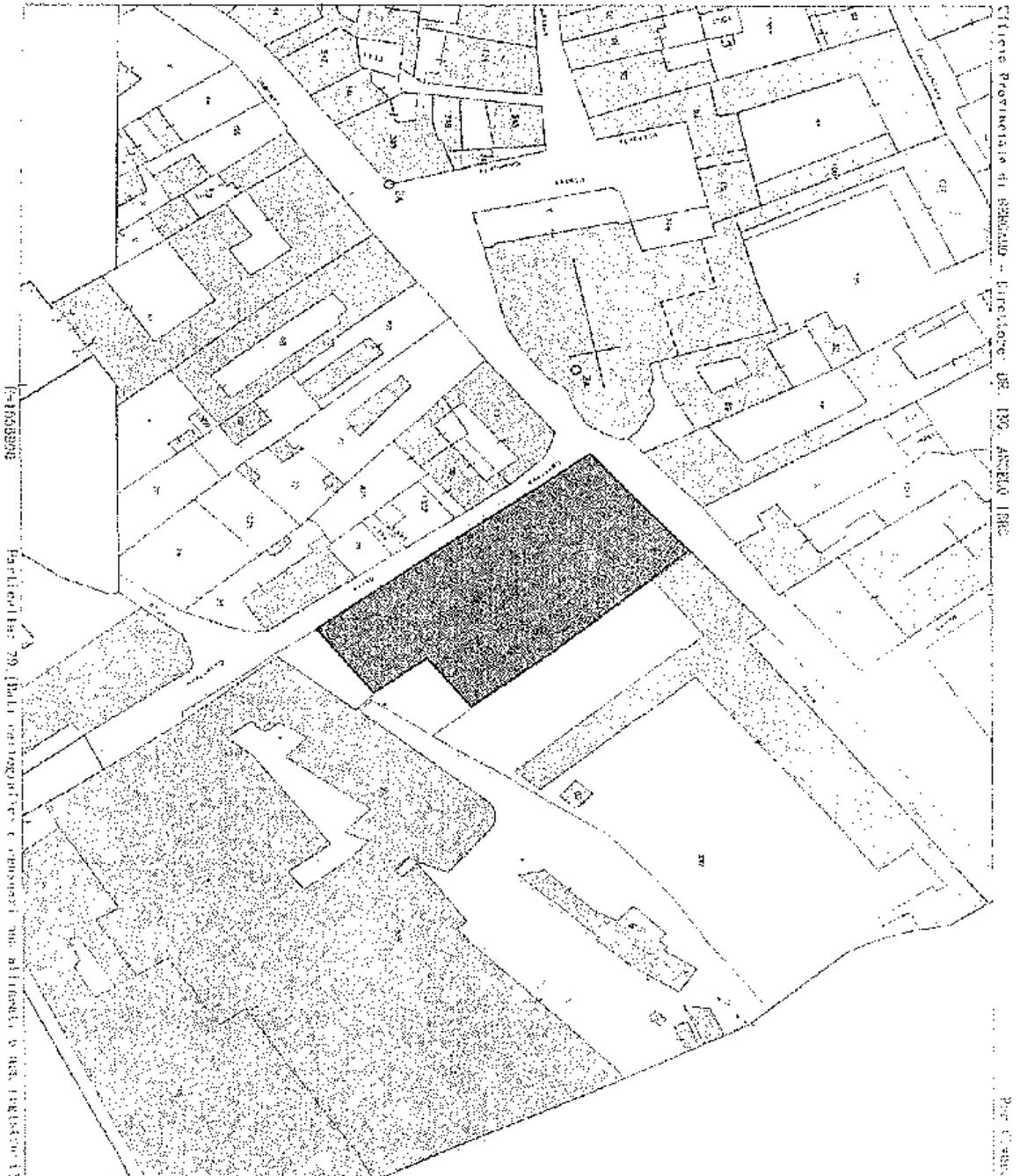
LOTTO 2 Beni in Alzano Lombardo (BG) mapp. 79 sub. 775

14c

DOCUMENTI CATASTALI

PLANIMETRIA

N=5064700



Comune ALZANO LOMBARDO/A
Foglio 109 A11.3

Scala originale 1:1000
Dimensione cartice: 487 000 x 199 000 metri

1984 n. 5011 s. 51
Prot. n. 1660/2011

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
P.R.I.: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Alzano Lombardo
23 di 41

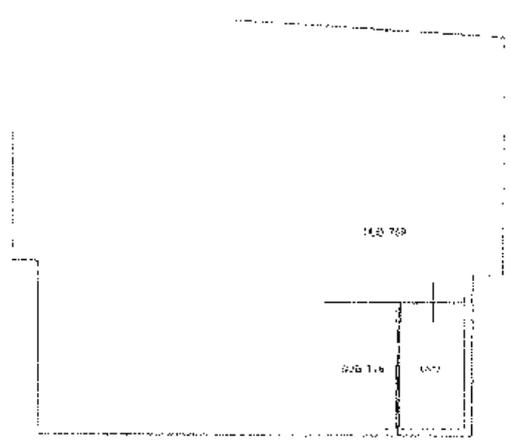
Data: 14/07/2011 - n. BG0247561 - Richiedente: CERBINO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Descrizione protocollo n. BG0278597 del 03/09/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Alzano Lombardo Via Daniele Rosenti civ. 1/0	
Identificativa Catastale: Sezione: AN Foglio: 9 Particella: 79 Subalterno: 775	Compilata da: Bertocchi Massimo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 1511

Foglio 5, 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO INTERRATO
H = 2.40 mt.



Catasto Fabbricati - Comune di Alzano Lombardo - Via Fagnola 2 - 24121 Bergamo - Sezione Urbana - Via Fagnola 2 - 24121 Bergamo - Catasto Fabbricati - Foglio 5, 1 - Particella 79 - Subalterno 775 - VIA DANIELE ROSENTI, n. 1/0 piano: S2.

Altra Planimetria in atti

Data: 14/07/2011 - n. BG0247561 - Richiedente: CERBINO
Fotocopia: J. D'Amico di via: 34710/200 - Foto di scala: 1:1

Data: 13/07/2011 - n. T66817 - Richiedente: Telematica

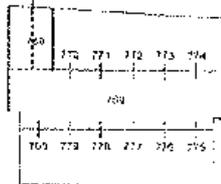
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Minola Giuseppe
 Isolato all'albo:
 Geometri
 Prov. Bergamo N. 2965

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Comune di Alzano Lombardo		Protocollo n. B30347736 del 10/11/2010	
Regione: AM	Regione: 9	Particella: 79	Tipo Mappa: n. del
Riduzione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

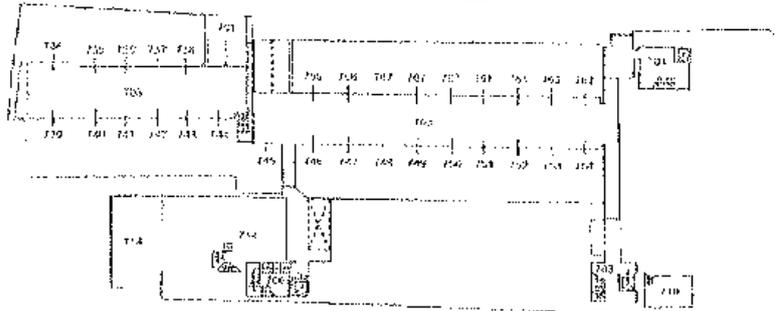
Catasto dei fabbricati - Strazione al 13/07/2011 - Comune di ALZANO LOMBARDO (AL49) - Foglio 9 - Particella 79 - Elaborato n. 2965

VIA DANIELE PESENTI



PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO

VIA DANIELE PESENTI



PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO

Planimetria in atti

Data: 13/07/2011 - n. T66817 - Richiedente: Telematica

Scale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Giudice: Dr. GIOVANNI PANZERI
 PERITO: ARCH. ROSA CERANO
 Beni in Alzano Lombardo

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 2 Beni in Alzano Lombardo (BG) - Mapp. 79 sub. 775

Data: 13/07/2011 - n. T66817 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Completato da: Miroslav Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2965		Protocollo n. DG0347736 del 16/11/2010 Tipo Mappale n. del	
Comune di Alzano Lombardo Frazione: MI Foglio: 9 Particella: 79		Scala 1 : 500	
Dimostrazione grafica dei subalterni			
PIANTA PIANO PRIMO			
Altri planimetrie in atti:			
Data: 13/07/2011 n. 166817 Richiedente: Telematico			
Foglio scheda: 4 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile:			

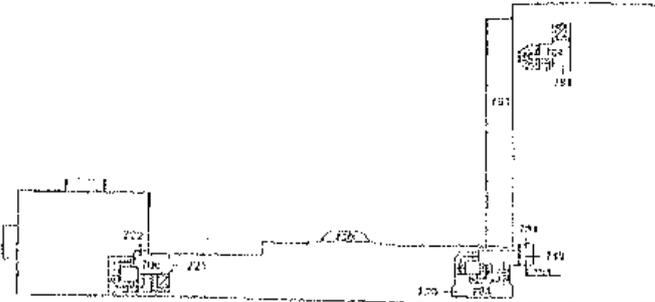
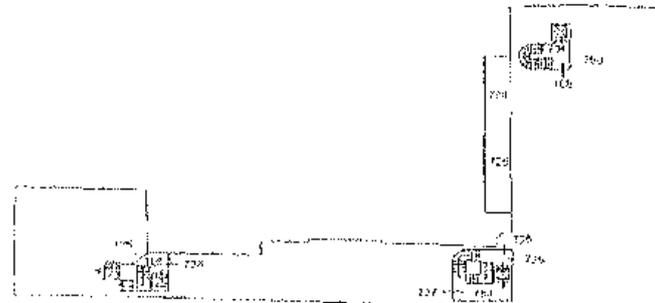
Giudice: Dr. GIOVANNI PANZER

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Alzano Lombardo

26 di 11

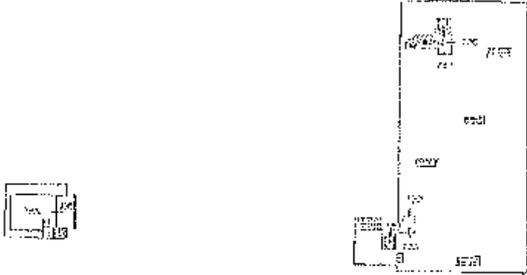
Data: 13/07/2011 - n. T66817 - Richiedente: Telematica

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Compilato da: Minola Giuseppe Inscritto all'albo: Geometri. Prov. Bergamo N. 2965			
Comune di Alzano Lombardo		Protocollo n. BG0347736 del 16/11/2010	
Sezione: 2M	Foglio: 9	Particella: 79	Tipo Mappale n. dal
Dimostrazione grafica dei subalterri			Scala 1 : 500
 <p>PIANTA PIANO SECONDO</p>			
 <p>PIANTA PIANO TERZO</p>			
Urbana planimetria in atti Data: 13/07/2011 - n. T66817 - Richiedente: Telematica Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile			

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 2 Beni in Alzano Lombardo (BG) mapp. 79 sub. 775

Data: 13/07/2011 - n. 166817 - Richiedente: Telematico

ELABORAZIONE PIANIMETRICA		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Completato da: Mirolo Giuseppe Isolato all'alber: Geometra Prov. Bergamo N. 2985		Protocollo n. 10004770 del 16/11/2010 Tipo Mappale p. cat.	
Comune di ALZANO Lombardo Sezione: 021 Foglio: 9 Particella: 79		Dimensione grafica del suballotato Scala 1 : 500	
			
PIANTA PIANO QUARTO			
			
PIANTA PIANO QUINTO			
			
Ultima planimetria in atti			
Data: 13/07/2011 - n. 166817 - Richiedente: Telematico			
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(310x210) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
Perito: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Alzano Lombardo
28 di 41

TRIBUNALE di BERGAMO
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 532/2010

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
DEPOSITATA GENNAIO 2012

BENI IN

Bergamo (Bg) LOTTO 1

Alzano Lombardo (Bg) LOTTO 2

Medolago (Bg) LOTTO 3

Pontida (Bg) LOTTO 4

Strozza (Bg) LOTTO 5

Tecnico incaricato: arch. ROSA CERBINO

Iscritto all'albo degli architetti della provincia di Bergamo N. 1207

Iscritto all'albo del tribunale di Bergamo al N. 334

C.F. CRBRSO62L61G2640

Cellulare 3289230563

Tel - fax 035216309

E-mail certificata: rosa.cerbino@archiworldpoc.it

E-mail : rosacerbino@alice.it

Deposito in cartella
N. 532/2010
BENI IN
Il Giudice
Il Procuratore Generale
Arch. Rosa Cerbino

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

Perito: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Medolago

1 di 50

ROSAMARIA CERBINO
ARCHITETTO
B. MEDOLAGO
ARCHITETTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO E DESCRIZIONE DELL' EVENTO

• **PREMESSA**

La quantificazione del valore di un bene immobile si basa sul principio della interdipendenza tra valore e fine della valutazione allo scopo di arrivare ad una stima, il più corrispondente possibile, del suo reale valore di mercato.

In questo caso il fine di stabilire un valore al patrimonio in oggetto è quello di rendere i beni facilmente solvibili allo scopo di alienare, in tempi brevi, un patrimonio che potrebbe subire svalutazioni.

E' quindi fondamentale individuare nella stima quelli che sono i reali elementi qualitativi degli immobili e la loro legittimità, in relazione anche al mercato ed alle caratteristiche specifiche della realtà del luogo.

• **INDAGINI E ACCERTAMENTI**

Prima di procedere nella quantificazione monetaria sono state svolte indagini allo scopo di determinare la giusta attribuzione delle proprietà e la legittima proprietà dei beni.

Enti consultati per la verifica della legittimità del patrimonio:

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE;
- AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO.

Presso l'ufficio tecnico del comune nel quale il bene immobile è collocato, sono state visionate le pratiche edilizie riferite allo stesso ed eventuali convenzioni tra privato ed ente, allo scopo di accertare la conformità delle opere edilizie e poter pertanto valutare nel costo conclusivo, eventuali sanatorie o condoni che andrebbero a modificare il valore di vendita dello stesso.

Sono state inoltre valutate, tramite l'esame dei piani urbanistici vigenti, le eventuali potenzialità o le ristrettezze normative riferite al bene immobile.

A completamento di quanto sopra mi sono recata sul luogo allo scopo di comprendere il contesto nel quale è inserito il bene immobile, la collocazione urbanistica, l'accessibilità e fruibilità. Ho inoltre cercato di valutare al meglio le richieste del mercato locale relative ai beni del tipo in oggetto.

• **3 CRITERI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI E METODO DI INDAGINE**

Allo scopo di valutare il bene si sono eseguite indagini presso:

Enti consultati per la verifica della legittimità dei beni

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE di BERGAMO;
- AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZIO di PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO di BERGAMO;
- UFFICI TECNICI COMUNALI;

Indagini di mercato presso:

- OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE OMI;
- AGENZIE IMMOBILIARI, E DIVERSI PREZZIARI IMMOBILIARI;

Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati, è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Nella definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie, per arrivare alla determinazione di un costo unitario a corpo.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali e morfologici, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche e indagini Tecnico-Urbanistiche ed eventuali coefficienti di riduzione se necessari.

Il metodo di stima adottato è Comparativo Diretto che consiste nel confrontare il bene in oggetto con una serie di altri beni simili nello stesso luogo e comune in relazione alle congiunture economiche temporali.

Nomina Perito: nell'udienza tenutasi in data 06.05.2011, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giovanni Panzeri, conferiva la nomina di C.T.U. **Arch. Rosa Cerbino.**

Rintracciabilità

Arch. Rosa Cerbino, studio professionale in Via S. Bernardino 28, CAP 24122 Bergamo tel./fax + 39 035 216309, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1207, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°334. rosa.cerbino@archiworldpec.it ; rosacerbino@alice.it

Il Consulente Tecnico sopracitato dopo aver prestato il giuramento di rito nella predetta udienza tenutasi in data 6 maggio 2011, gli veniva assegnato l'ordine dei quesiti, e dato termine per la consegna degli elaborati peritali al 27/09/2011 corrispondente a 45 gg prima dell'udienza fissata per l'11/11/11 ore 10,00, dell'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 16 luglio 2010.

Per l'esigenza di aggiornare presso il Catasto i relativi frazionamenti riguardanti beni in Medolago e Strozza, ed in relazione alla complessità della pratica, il Consulente chiedeva in data 22 settembre 2011 la proroga fino al 15 gennaio 2012.

successivamente veniva depositata 2° istanza di **Proroga** il 13 gennaio 2012 che chiede lo slittamento di **consegna al 25 gennaio** a causa delle tempistiche tecniche riguardanti l'approvazione dei nuovi accatastamenti da parte dell'Agenzia del Territorio di Bergamo.

In adempimento all'incarico conferitomi, oltre ad essermi recata sui luoghi interessati, ho eseguito gli opportuni accertamenti presso gli enti competenti quali: Catasto, Conservatoria dei Beni Immobiliari e Municipi di competenza.

Nel testo di perizia conclusiva non vengono riportati tutti i documenti visionati o di cui si possiede copia ma solo una sintesi ritenuta significativa e necessaria.

Il criterio di scelta cambia in funzione delle necessità delle caratteristiche e problematiche di ogni Lotto di Stima.

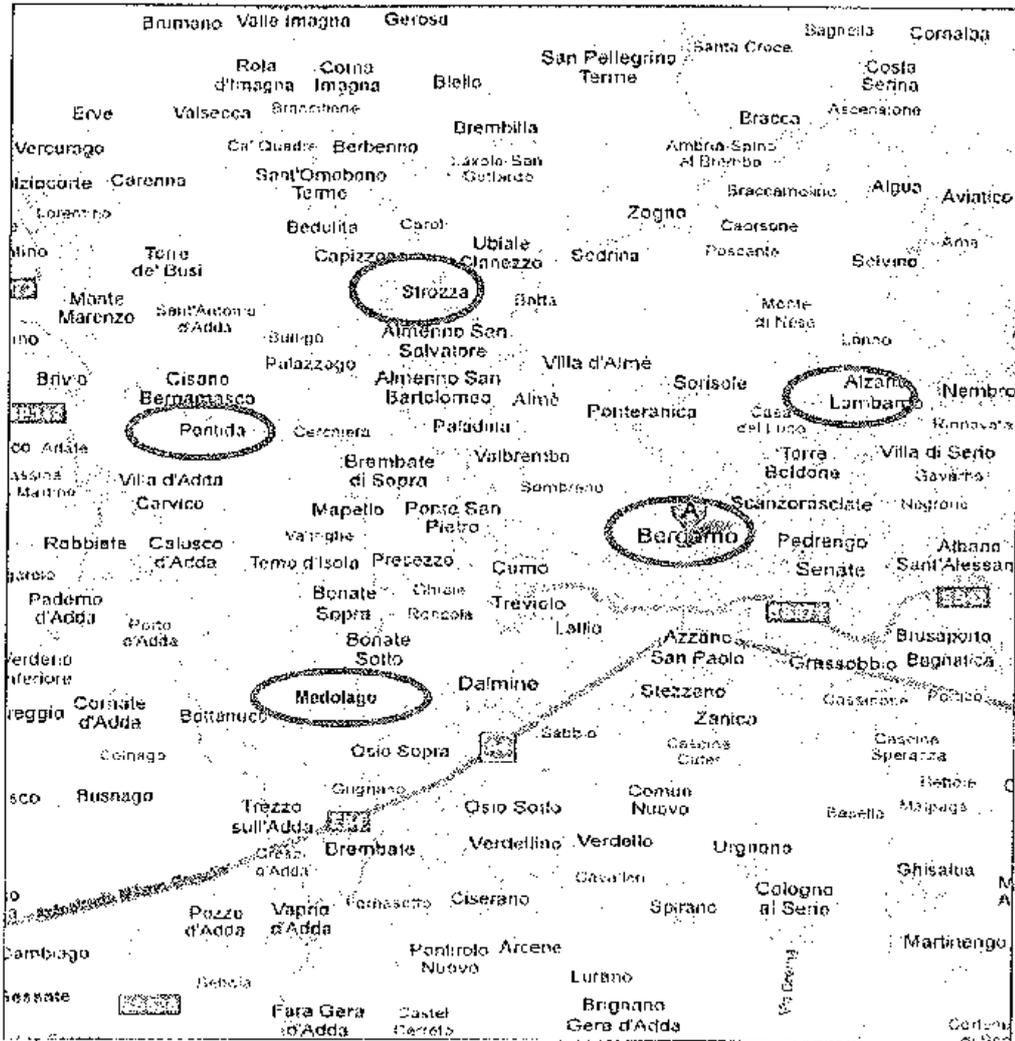
Ciò premesso, dopo aver raccolto la documentazione necessaria ed esperito le opportune indagini, ho redatto le presenti stime dei beni immobili intestati alla persona in epigrafe. Ho ritenuto opportuno accorpere le proprietà immobiliari in cinque lotti di vendita, riferiti ai beni ubicati in cinque differenti comuni della provincia di Bergamo.

• RIEPILOGO SINTETICO DEI QUESITI

- 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI
- 2 DESCRIZIONE SOMMARIA
- 3 EPOCA DI COSTRUZIONE
- 4 PRATICHE EDILIZIE - ATTI AUTORIZZATIVI
- 5 DESTINAZIONE URBANISTICA (esclusa quando non si tratta di terreno)
- 6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 7 ACCERTAMENTO IMMOBILI INTESTATARI E COMPROPRIETARI
- 8 PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI
- 9 DETERMINAZIONE E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL VALORE DI STIMA
- 10 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 11 COMODA DIVISIBILITA'
- 12 TITOLO DI OCCUPAZIONE
- 13 OBBLIGHI ESPROPRIATIVI
- 14 ALLEGAZIONE ELABORATI PLANIMETRICI E FOTOGRAFIE
- 15 VOLTURA CATASTALE
- 16 DESCRIZIONE SUCCINTA LOTTO PER PUBBLICAZIONE BANDO

UBICAZIONE TERRITORIALE DEI BENI

La presente stima è estesa a tutti i Beni immobili riguardanti l'esecuzione immobiliare in optigrafe comprendente Beni siti in cinque comuni distinti: Bergamo, Azano Lombardo (BG), Medolago (BG), Pontida (BG), Strozza (BG).



ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

Promessa e Riepilogo Lotti Beni in: Medolago (BG) mapp. 3002 ex 579/348

ELENCO COMPLETO DEI BENI E DEI CORRISPETTIVI VALORI STIMATI

ELENCO LOTTI -TRIBUNALE DI BERGAMO- ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 532/2010

COMUNE BERGAMO

Via Daste Spalenga "TERRENO EDIFICABILE edilizia convenzionata"	1	€ 634.500,00
Lotto 1 in Bergamo Proprietà: [REDACTED] 16295-16296 EX 16248		

COMUNE ALZANO LOMBARDO

Via Daniele Pesenti 1/g "AUTORIMESSA"	2	€ 20.000,00
Lotto 2 in Alzano Lomb. [REDACTED] P. 79 sub. 775		

COMUNE MEDOLAGO

Via Roma n. 63 "CAPANNONE COMMERCIALE E DIREZIONALE"	3	€ 1.655.014,63
Lotto 3 in Medolago [REDACTED] MAPP. 3002 ex 579/348		

COMUNE PONTIDA

Via Cristoforo Colombo "CASA A SCHIERA e piccolo appezzamento di terreno adiacente"	4	€ 227.586,00
Lotto 4 in Pontida [REDACTED] MAPP. 5509 o 5519		

COMUNE STROZZA

Via Trieste condominio RESIDENZIALE	5	€ 676.755,10
Lotto 5 in Strozza [REDACTED] MAPP. 3884 ex 888, 404, 862, 2761		

TOTALE COMPLESSIVO VALORE COMMERCIALE € 3.213.855,73

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERTO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Medolago
E di 58

RIFERIMENTI CATASTALI AGGIORNATI E PRECEDENTI.**CATASTO FABBRICATI, CATASTO TERRENI**

Fabbricati aggiornati catastalmente e modificati da terzi

SITUAZIONE ATTUALE AGGIORNATA AL 20 GENNAIO 2012

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. censuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 53570.1/2010 in atti dal 29/12/2009 Repertorio n. : 128609 Rogante: GIOVANNI VAGIRCA Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Fog. 67 mapp. 16295-16296 EX 16248 Situazione e rilevata da visura del 20/1/12	BERGAMO	/	/	Terreni	Via Deste Spalenga, mq 1231 e mq 1119 reddito dominicale € 18,12 e 18,47, agrario € 11,44 e 10,40
2	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. : 22342. 1/2008 in atti dal 13/05/2008 Repertorio n. : 141399 Rogante: NOSARI PEPPINO Sede: ALZANO LOMBARDO COMPRAVENDITA	Fog. 91 mapp. 79	ALZANO Lombardo	3	Sub 775	C/6	Via D. Pesenti n 1/9 P.semin., sup, catastale mq 17, Rendita € 34,71
3	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. : 410. 1/2010 in atti dal 05/01/2010 Repertorio n. : 64407 Rogante TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO CONFERIMENTO IN SOCIETA	Fog. 81 mapp. 3002	MEDOLAGO	/	1 2	F03 In corso di costruzione D/1	Via Roma n 61/63, Rendita nessuna Via Roma n 61/63 Rendita € 140,00
4	proprietà 1/1 [REDACTED] Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n. : 13469. 1/2005 in atti dal 18/04/2005 Repertorio n. : 3198 Rogante: DE MARZIO ETTORE	Fog. 71 mapp. 5509 Fog. 91 mapp. 4553/50 37150571 5519	PONTIDA	2 2 2 2	Sub. 4 Sub. 5	A/2 C/6 Terreno Terreno Terreno	Via C. Colombo, P.1°, P. 2°, sup, catastale mq 122, 7 vani, Rendita € 614,58 Via C. Colombo, P.T., sup, catastale mq 18, rendita € 26,34 Via C. Colombo, sup. mq 120 mq, rendita € 0,58, € 0,65; sup. mq 360 mq, rendita € 1,77, € 1,95; sup. mq 29 mq, rendita € 0,14, € 0,16; sup. mq 175 mq, rendita € 0,66, € 0,95;

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

Premessa e Riepilogo Lotti Beni in: Medolago (BG) mapp. 502/ sud 1, 2 ex 579/348)

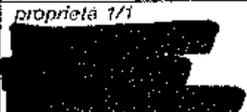
5	Sede: INTROBIO CCMPRAVENDITA proprietà 1/1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 34733.1/2007 in atti dal 09/10/2007 Repertorio n.: 2396 Rogante: PALLINO FRANCESCO Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Fog. 51 mapp. 3884	STROZZA	U	1	F03 in corso di costruzione	Via Trieste, Rendita nessuna
---	---	--------------------	---------	---	---	-----------------------------	------------------------------

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO 16 LUGLIO 2010

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. censuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 53570.1/2010 in atti dal 29/12/2009 Repertorio n. : 128699 Rogante: GIOVANNI VACIRCA Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Fog. 67 mapp. 16248	BERGAMO	1	1	Terreno	Via Oasio Spalenga, mq 2360 reddito dominicale € 34,59, agrario € 21,85
2	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 22342.1/2008 in atti dal 13/05/2008 Repertorio n. : 144399 Rogante: NOSARI PEPINO Sede: ALZANO LOMBARDO COMPRAVENDITA	Fog. 91 mapp. 79	ALZANO Lombardo	3	Sub. 775	C/8	Via D. Pesenti n 1/g P.semin., sup. catastale mq 17, Rendita € 34,71
3	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 410.1/2010 in atti dal 05/01/2010 Repertorio n. : 64407 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO CONFERIMENTO IN SOCIETÀ	Fog. 8, 1 mapp. 579/348	MEDOLAGO	2,3, 3,3 u.2, 2,2.	1/5/6 1/7/70 3/170 2/170 1/170 3	A/10, C/6, C/6, C/6, C/6, A/10, A/10, A/10,	Via Roma N 101, P.T., S. CONSISTENZA 19,5 VANI, RENDITA € 3.675,8., € 66,62, € 31,09, € 28,82, € 2.073,57, € 1.036,79, € 665,62.
4	proprietà 1/1 [REDACTED] proprietà per 1/1 ISTRUMENTO	Fog. 71 mapp. 5599	PONTIDA	2	Sub. 4	A/2	Via C. Colombo, P.1., P. 2°, sup. catastale mq 122, 7 vani, Rendita € 614,58
				2	Sub. 5	C/6	Via C. Colombo, P.1., sup. catastale mq 18, rendita € 26,34

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

Promessa e Riepilogo Lotti Beni in: Medolago (BG) mapp. 5002 sub 1, 2 ex 579/348)

	(ATTO PUBBLICO) del 01/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13469 1/2005 in atti dal 18/04/2005 Repertorio n. 3198 Rogante: DE MARZIO ETTORE Sede: INTROBIO COMPRAVENDITA	Fog. 9/ mapp. 4553/503 7/5057/5 519		2 2 2 2		Terreno Terreno Terreno Terreno	Via C. Colombo, sup. mq 120 mq, rendita € 0,59, € 0,55; sup. mq 360 mq, rendita € 1,77, € 1,95; sup. mq 29 mq, rendita € 0,14, € 0,16; sup. mq 175 mq, rendita € 0,88, € 0,95.
5	proprietà 7/1  per INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 34733 1/2007 in atti dal 09/10/2007 Repertorio n. 2395 Rogante: PALLINO FRANCESCO BERGAMO Sede: COMPRAVENDITA	Catasto Terreni Fog. 9 / 5 mapp. 404,662, 2761,888	STROZZA	u	702/ 3	Cast/ Frutto, Cast/ Frutto, Prato, Area Urbana, C/2	Via Vittorio Emanuele superficie mq 750 mq, Reddito Agrario € 0,39, dominicale € 1,16. Reddito Agrario € 0,52, dominicale € 1,55, Reddito Agrario € 0,03, dominicale € 0,04, Rendita I: 100,100.

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 3 - Comune di Medolago (BG) - Catasto n. 502 ex 579/348

BENI IN MEDOLAGO (BG) via Roma 61/63
LOTTI 1,2,3,4,5,

MAPPA GENERALE DEI BENI IN MEDOLAGO



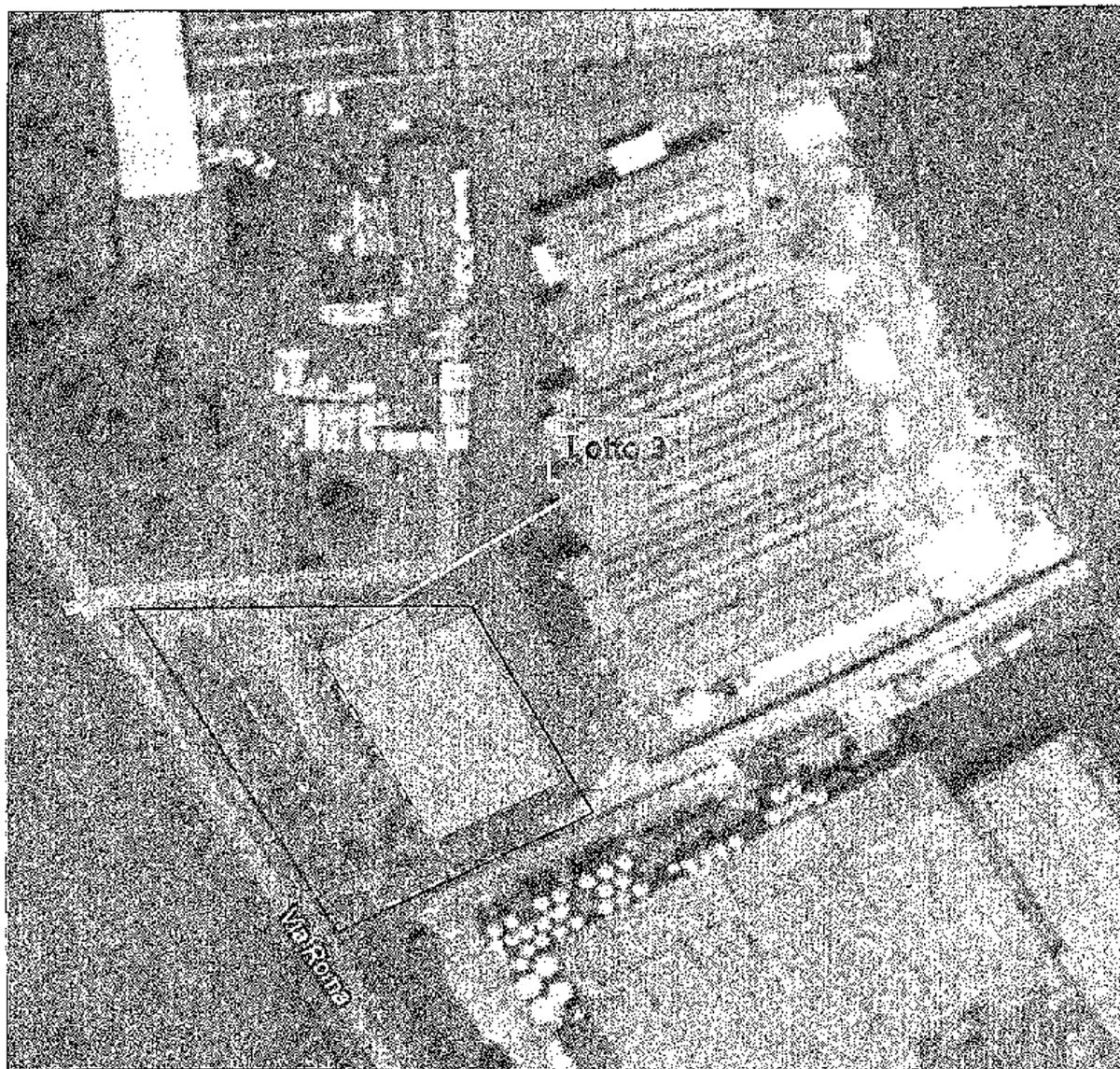
Distanza da Bergamo	: 23 Km.	Superficie	: 3,8 Kmq.
Distanza da Brescia	: 69 Km.	Altitudine	: 246 m s.l.m.
Distanza da Milano	: 46 Km.	Prefisso telefonico	: 035 C.A.P.: 24030
Casello autostradale	: 8 Km.	Provincia	: Bg
		Popolazione	: 2.388

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
Periti: ARCI, ROSA CERBINO
Beni in Medolago
10 di 58

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 3 Beni in Medolago (BG) mapp. 3002 ex 579/348

BENE IN MEDOLAGO (BG) via ROMA n 61/63
LOTTO 3 "EDIFICIO COMERCIALE DIREZIONALE"
mapp. 3002 sub. F03 /D/1 ex 579-348



1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

QUESITO .1: all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali o più precisamente alla scelta individuazione del bene oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Giudice: Dr. GIOVANNI PANZERI

PERITO: Arch. ROSA CERRELLI

Beni in Medolago

11 di 50

A Dalle visure catastali del 15/06/11 e gennaio 2012 risulta quale unica proprietaria [REDACTED] L'immobile in oggetto è situato in Medolago (Bg) in via Roma 61/63, al catasto erroneamente civico 101, consiste in un'area sulla quale ora insiste un capannone industriale artigianale in costruzione (ora sospesa), mentre catastalmente risulta ancora la palazzina (ora demolita) molto più piccola del nuovo capannone.

Si è pertanto proceduto all'aggiornamento della documentazione catastale i nuovi dati sono i seguenti:

Mappali: Catasto dei Fabbricati comune di Medolago codice F085, foglio 8 Particella 3002 sub. 1 Categoria F03 classe U vani Rendita nessuna; foglio 8 Particella 3002 sub. 2 Categoria D/1 classe U Rendita € 140,00;

-Gli usi degli spazi interni definiti nel - PERMESSO A COSTRUIRE - prot. n 5485 del 09/07/08 reg. costr. N 078/07 sono così incidenti sull'estensione dell'intero edificio.

- A1 P. Int. In rapporto alla superficie lorda totale i Depositi costituiscono circa il 23%, le autorimesse circa il 21% con accesso da rampa esclusiva;
- A2 P. T. In rapporto alla superficie lorda totale il Commerciale/Vendita costituiscono il circa 23%, con accesso pedonale direttamente dall'esterno da piazzale carrale antistante verso via Roma;
- A3 P. 1° In rapporto alla superficie lorda totale il Terziario costituisce il circa 23%, con accesso da scala e ascensore comune interna, che collega i tre piani ed è collegata al piazzale carrale. Il 10% circa è costituito da scale disimpegni ascensore comuni.

COERENZE: a nord mapp. 702 Spazio passaggio comune, a est nord mapp. 702 Spazio passaggio comune, a sud mapp. 1106/1107, a ovest strada statale SP 170 via Roma.

NOTE: L'IMMOBILE E' IN CORSO DI COSTRUZIONE QUINDI NON E' ANCORA UTILIZZABILE, IL NUOVO ACQUIRENTE SI DOVRA' FAR CARICO DI TERMINARE I LAVORI PER POTERNE USUFRUIRE. ATTUALMENTE L'AVANZAMENTO DEI LAVORI E' SOSPESO ALLA SEMPLICE STRUTTURA IN C.A. E PREFABBRICATA. LA PROPRIETA' ATTUALE DELL'IMMOBILE E' ANCHE LA SOCIETA' COMMISSIONARIA DEL CANTIERE.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

QUESITO 2: ad una sommaria descrizione del bene;

Edificio polifunzionale ad uso commerciale e direzionale costruito in struttura prefabbricata comprendente due piani fuori terra e un piano interrato ad uso parcheggio e deposito. I piani sono collegati da due scale di sicurezza esterne (di cui una gravante su altra proprietà), e una scala grande centrale interna e da un ascensore interno panoramico, sono previste varie zone d'uso interne destinate ad uffici, spazio commerciale e alla vendita al dettaglio.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: area urbana ad uso artigianale industriale, affacciante su un via di comunicazione ad alta percorribilità S.P. 170 principale asse stradale cittadino.

SERVIZI DI ZONA: essendo un'area a destinazione occupazionale produttiva ha un reticolo di strade ad alta portata, inoltre dista solo circa 8 km dal casello autostradale della Milano Venezia.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE: le aree che circondano questa zona produttiva sono ad uso agricolo. il centro del paese dista circa 2 km e la zona residenziale più vicina è di tipo estensivo. Sono anche presenti esercizi commerciali di varia tipologia.

3 EPOCA DI COSTRUZIONE

QUESITO 3 : ad una sommaria descrizione del bene;

E' in corso di costruzione un immobile parzialmente prefabbricato ad uso commerciale / direzionale, in una area periferica con destinazione produttiva, rispetto al centro del comune di Medolago, ma su una grossa direttrice di traffico carrabile di portata regionale provinciale. Le opere di costruzione non sono ultimate, l'inizio dei lavori risale all'11 luglio 2008, alla data attuale il Permesso di Costruzione è formalmente scaduto.

4 PRATICHE EDILIZIE

QUESITO 4 : per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificare i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

PRATICHE EDILIZIE PRECEDENTI L'ATTUALE FABBRICATO E RIGUARDANTI I MAPP. 348 SUB 701/702/703, 579 SUB 1/701/702/703/516/7.

1. Registro Costruzioni prot. N 315 del 27/04/1977, Costruzione nuovo complesso industriale /artigianale;
2. Registro Costruzioni prot. N 49 del 27/04/1977, Costruzione vano contatore ;
3. Registro Costruzioni prot. N 203 del 10/06/1977, Recinzione;
4. Registro Costruzioni prot. N 204 del 10/06/1977, Costruzione sottostazione ENEL;
5. Registro Costruzioni prot. N 853 del 05/08/1977, variante Costruzione sottostazione ENEL;
6. Registro Costruzioni prot. N 1234 del 17/06/1987, Muo di recinzione;
7. Registro Costruzioni prot. N 16 del 25/08/1988, Sanatoria;
8. Registro Costruzioni prot. N 1269 e 3900 del 21/12/1993, Recinzione completamente;
9. Registro Costruzioni prot. N 1269 e 3900 del 14/10/1994, Recinzione completamente;
10. Certificati di abitabilità e agibilità rilasciati il 20/09/1978;
11. D.I.A. n 13/06 del 18/03/2006;
12. Cambio d'Uso del 30/09/2006;
13. D.I.A. variante alla D.I.A. n 13/06, del 22/09/2006;

PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI L'ATTUALE FABBRICATO MAPP. AGGIORNATI.....

1. Demolizione edificio esistente del 04/07/07, prot. 5566, P. E. 036/07
2. Pratica Edilizia prot. n 5485 del 09/07/08 reg. costr. N 078/07 - PERMESSO A COSTRUIRE - " NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE-ARTIGIANALE-DIREZIONALE" Scaduta.
3. Pratica Edilizia prot. n 7003 del 30/08/11 reg. costr. N 35/11 - PERMESSO A COSTRUIRE - " IN SANATORIA IN DIFFORMITA' AL PDC N 78/08". Mai ritirata, non è stata pagata la sanzione, per cui il provvedimento non è operativo.

N.B. su mia dettagliata richiesta il Comune di Medolago ha fornito i documenti riportati nella presente stima.

Attualmente il Permesso Pratica Edilizia prot. n 5485 del 09/07/08 è formalmente scaduto essendo trascorsi i tre anni di apertura dei lavori, quindi per il proseguo dei lavori dovrà essere presentata nuova istanza con aggiornamento delle tavole di progetto.

5 DESTINAZIONE URBANISTICA (esclusa quando non si tratta di terreno)

QUESITO 5 : per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

Quesito che non riguarda i beni pignorati.

6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO . 6 : all'identificazione catastale immobiliare, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.F.U. in relazione alle legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi la e ragioni ostative;

SITUAZIONE ATTUALE AGGIORNATA

In fase di nuovo frazionamento sono emersi alcuni dati tecnici per cui la scala di sicurezza prevista a ridosso della rampa carrabile che conduce nei locali interrati ed i parcheggi previsti sempre a ridosso di tale prospetto, risultano gravare sul mapp. 702 intestato ad altra ditta. Pertanto attualmente il nuovo tipo mappale non potrà comprendere tali opere, solo a seguito di formalizzazione notarile di accordo verbale di servitù a favore della ditta del mapp. attuale 579, si potrà aggiornare la planimetria segnando anche scala e parcheggi su mapp. 702.

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. censuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 [REDAZIONE]	Fog. B/ mapp 3002	MEDOLAGO	U	1	in corso di costruzione	Via Roma N 61/63, senza rendita
				U	2	D/1	Via Roma n 61/63 rendita € 140,00

SITUAZIONE AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. censuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 [REDAZIONE]	Fog. 8, I mapp. 579	MEDOLAGO	2	1	A/10	Via Roma N 101, P.T., S. CONSISTENZA 19,6 VANI, RENDITA € 3.675,80.
2	proprietà 1/1 [REDAZIONE]	Fog. 8, I mapp. 579	"	3	5	C/6	Via Roma N 101, S. CONSISTENZA 30 MQ, RENDITA € 66,62.
	proprietà 1/1 [REDAZIONE]	Fog. 8, I mapp. 579	"	3	6	C/6	Via Roma N 101, S. CONSISTENZA 14 MQ, RENDITA
	proprietà 1/1 [REDAZIONE]	Fog. 8, I mapp. 579	"	3	7	C/6	Via Roma N 101, S. CONSISTENZA 14 MQ, RENDITA € 31,09.
	proprietà 1/1 [REDAZIONE]	Fog. 8, I mapp. 348	"	u	703	C/7	Via Roma N 101, T. CONSISTENZA 18 MQ, RENDITA € 28,82.
	proprietà 1/1 [REDAZIONE]	Fog. 8, I mapp. 579	"	2	702	A/10	Via Roma N 101, 1. 2., S. CONSISTENZA 11 VANI, RENDITA € 2.073,67.
	proprietà 1/1 [REDAZIONE]	Fog. 8, I mapp. 579	"	2	701	A/10	Via Roma N 101, 1., S. CONSISTENZA 5,5 VANI, RENDITA € 1.036,79
	proprietà 1/1 [REDAZIONE]	Fog. 8, I mapp. 579	"	2	703	A/10	Via Roma N 101, P.2, CONSISTENZA 3 VANI, RENDITA € 665,52.

LE ULTIME VISURE CATASTALI SONO STATE EFFETTUATE IL GENNAIO 2012.

7 RISPONDENZA DEI DATI CONTENUTI NEL ATTO GIUDIZIARIO STATO DI POSSESSO

QUESITO .7: *all'accertamento, in base alla documentazione dell'agenzia del territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolamentare trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;*

L'immobile in oggetto alla data della notifica del pignoramento risultava essere di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] anche se l'edificio documentato in catasto è di fatto inesistente in quanto demolito e rimpiazzato da nuovo fabbricato commerciale / direzionale ancora in corso di costruzione, ma con cantiere chiuso .

8 PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI

QUESITO .8: *all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritto di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno conciliati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

LOTTO 3 mappali 3002 ex 579/348

Capannone commerciale/direzionale terziario, in corso di costruzione.

PROPRIETA'

1) Proprieta' per 1/1.

8.1 PROVENIENZA DEL BENE ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Proprietari attuali:

[REDACTED]
per essere alla Stessa pervenuti per scrittura privata di conferimento beni in società autenticata in data 23 dicembre 2009 al nn. 64407/15350 di repertorio e raccolta dal notaio Enrico Tabalappi di Rovato (Bs), trascritta a Bergamo il 5 gennaio 2010 al nn. 641/410.

Proprietari precedenti da cui ha acquistato

[REDACTED]
alla quale erano pervenuti per atto di compravendita in data 13 ottobre 2006 nn. 155127/18652 di repertorio e raccolta del notaio Bruno Volpe di Varese, trascritto a Bergamo il 28 ottobre 2006 al nn. 67261/39553.

La Stessa ne era divenuta proprietaria da epoca anteriore al ventennio e per il susseguirsi dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 6 maggio 1977 n. 13107 di repertorio del notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda (Bg), trascritto a Bergamo il 2 giugno 1977 ai nn. 11661/9665, con il quale la [REDACTED] acquistava immobili in Comune di Medolago (Bg);
- atto di fusione in data 4 dicembre 1996 n. 128474 di repertorio del notaio Bruno Volpe di Varese, trascritto a Bergamo il 21 gennaio 1997 al nn. 2836/2332, con il quale [REDACTED] veniva incorporata nella [REDACTED]

- atto di fusione e modifica di denominazione sociale in data 19 dicembre 2001 n. 141918 di repertorio del notaio Bruno Volpe di Varese, trascritto a Bergamo il 9 febbraio 2002 ai nn. 6171/4578 e 6172/4579, con il quale la [redacted] (nel titolo indicata come [redacted]) con sede in [redacted] veniva incorporata nella [redacted] modificando poi la denominazione in [redacted] con sede in [redacted]
- atto di fusione e modifica di denominazione sociale in data 15 dicembre 2004 nn. 150142/15783 di repertorio e raccolta del notaio Bruno Volpe di Varese, trascritto a Bergamo il 14 gennaio 2005 ai nn. 2187/1457 e 2188/1458, con il quale la [redacted] con sede in [redacted] veniva incorporata nella [redacted] modificando poi la denominazione in [redacted]
- Atto modifica di denominazione sociale in data 10 aprile 2006 nn. 153811/17846 di repertorio e raccolta del notaio Bruno Volpe di Varese, trascritto a Bergamo il 6 maggio 2006 ai nn. 27477/15960 e il 17 giugno 2006 ai nn. 38685/22508, con il quale la [redacted] modificava la denominazione in [redacted]
- Per la continuità delle trascrizioni si precisa che non risulta trascritto atto di modifica di denominazione sociale e trasferimento sede relativo alle [redacted]

Note: nessuna

8.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

a) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

-Atti di asservimento Urbanistico:

nessuno

-Atti di limitazioni d'uso:

1. scrittura privata di servitù elettrica autenticata in data 6 luglio 1979 ed in data 19 maggio 1982 ai nn. 19390-27888 di repertorio dal notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda (Bg), trascritta a Bergamo il 17 giugno 1982 ai nn. 14526/12234, a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - Enel con sede in Roma, contro [redacted] per oggetto immobili in Comune di Medolago (Bg).

b) Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni e Ipotecche Trascrizioni e Pignoramenti (in ordine di data) SISTEMA MECCANIZZATO.

1. ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 10 settembre 2007 ai nn. 56845/14601, grava Immobili in Comune di Medolago (Bg), a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro Immobiliare [redacted] Euro 3.300.000,00# (S.C. Euro 2.200.000,00#);
2. Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 25 maggio 2009 ai nn. 30417/4983, grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg), Bergamo, Medolago (Bg), Pontida (Bg) e Strozza (Bg), a favore [redacted] contro [redacted]

per Euro 350.000,00# (S.C. in decreto Euro 264.000,00#);

- 3 Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 28 maggio 2010 ai nn. 29403/16800, grava immobili in Medolago (Bg), contro iniziative

c) Vincoli ed oneri che verranno acquisiti e di cui ci si dovrà far carico per regolarizzare la posizione dell'immobile con le istituzioni e nel rispetto dei diritti di terzi.

OPERE DA FARE PER REGOLARIZZARE GLI ABUSI e INCOMPLETEZZE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, CONDOZIONANTI IL VALORE DI STIMA FINALE.

- *ESIGENZA DI FORMALIZZARE LA SERVITU' DI PASSO CARRALE E PEDONALE SUL MAPPALE 702, dalla lettura degli atti di compravendita non risultano definiti i diritti di servitù per passaggio pedonale e carrale indispensabili al raggiungimento della proprietà e che necessariamente devono gravare sul mapp. 348 Ex 702, di proprietà servitù indispensabile per poter accedere dalla strada provinciale unico collegamento urbano esistente. Di fatto la servitù esiste ed è usata in quanto indispensabile per accedere al nuovo edificio da parte e perfettamente a conoscenza e non ha mai contestato l'utilizzo parziale della sua area che costituisce servitù anche per il sub. Ex 701 oraed anche per se stessa in quanto queste aree non potrebbero essere usate diversamente.*
- *La stessa ha sottoscritto il Permesso a Costruire dove sono chiaramente delimitate aree di parcheggio scala di sicurezza e di transito, sia per accedere al piazzale antistante che per accedere al retro che conduce all'accesso al piano interrato tramite rampa conducente alla proprietà di Inoltre esiste un documento di scrittura privata (vedi allegato accordo servitù scrittura privata cap. 14 paragrafo e) sottoscritto nel 2009 da e dal conduttore dell'immobile inviata anche a La situazione, come ho avuto modo di verificare personalmente, non fa pensare ad un'eventuale opposizione da parte di concedere tale diritto che sembra dato per scontato, rimane però l'irregolarità dell'aspetto formale, risulta pertanto indispensabile che la proprietà subentrante dovrà consolidare tutto ciò con un atto formale sottoscritto in presenza di un Notaio di cui si dovrà far promotore, sobbarcandosi il costo del notaio e di una eventuale transazione monetaria. Se la dovesse cambiare atteggiamento e decidere di opporsi, i problemi diventerebbero rilevanti perché si dovrebbe realizzare un intervento edilizio consistente che comporti l'inversione del senso di marcia della rampa e l'eliminazione della scala di sicurezza n 2 che dovrà essere riposizionata il luogo diverso in accordo con i Vigili del Fuoco oltre a richiedere un nuovo accesso carrale al comune che dovrebbe concedere. Pertanto il nuovo aggiornamento catastale non potrà segnare la presenza né dei parcheggi addossati al retro dell'edificio né della scala di sicurezza n 2, in quanto la loro esistenza non è legittimata da alcun atto formale regolarmente stipulato presso un notaio, e risulta attualmente gravante su altra proprietà. Questo fatto si è determinato perché il lato nord-est è stato posizionato a ridosso del confine di proprietà e non arretrato per consentire la realizzazione della scala e dei parcheggi.*

- **ESIGENZA DI CHIEDERE UNA SANATORIA** presso il comune di Medolago in quanto, dal confronto del reale con i permessi comunali, si sono rilevate difformità di carattere architettonico tra quello che era previsto e ciò che è stato realizzato. Tali difformità risultano comunque conformi agli strumenti urbanistici attualmente in vigore, e consistono per sommi capi in:
 1. modifica altezza capannone attraverso sostituzione di ringhiera in ferro anticaduta da'alto della copertura attraverso continuazione pannelli di rivestimento;
 2. posizionamento ascensore cambiato;
 3. piccoli incrementi del perimetro esterno ed interrato;
 4. incremento altezze nette piano terra ed interrato;
 5. pannelli prefabbricati di rivestimento bugnati anziché lisci;
 6. piccoli spostamenti aperture;
- **I VARI CONTENZIOSI IN CORSO** tra la proprietà e terzi non risultano attualmente iscritti o trascritti presso la Conservatoria, e quindi non gravano sull'immobile
- **NUOVA PRATICA EDILIZIA**, con i costi che ne derivano, per terminare i lavori in quanto i permessi sono ormai scaduti poiché trascorsi tre anni dall'inizio lavori.
- **DEGRADO PER FERMO CANTIERE** esposizione agenti atmosferici e incompiutezza del complesso edilizio rendono precario quanto già realizzato ed instabile, e/o eventuali vizi e difetti.

N.B. Tali regolarizzazioni non possono essere monetizzate a causa di una componente di variabilità, molto alta ed attualmente indefinibile, in quanto dipendente delle scelte che verranno intraprese. Per quanto detto quantificherò un coefficiente di riduzione che andrà ad incidere sul valore complessivo all'interno della definizione del valore di stima finale.

NUOVI INTERVENUTI DOPO PIGNORAMENTO 532/10.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento in esame, risulta inoltre trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo in data 6 aprile 2011 ai nn. 17675/3573, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [REDACTED] [REDACTED] grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg), Pontida (Bg), Strozza (Bg) e Cisano Bergamasco (Bg).

8.2 Giudizio di conformità urbanistico – edilizio e catastale.

-Conformità urbanistica – edilizia: durante le indagini ho riscontrato alcune difformità tra i permessi acquisiti e lo stato di fatto dell'immobile ma tali modifiche non costituiscono difformità urbanistica quindi le opere sono sanabili.

-Conformità Catastale: al momento del Pignoramento Immobiliare la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo non corrisponde all'immobile esistente (anche se ancora in corso di costruzione), pertanto si è proceduto all'aggiornamento della Mappa e delle Planimetrie inserendovi anche la planimetria della

cabina Enel, mai denunciata, come da atto di convenzione scrittura privata di servitù elettrica autenticata in data 6 luglio 1979 ed in data 19 maggio 1982 ai nn. 19390-27888. Tramite la compilazione sottoscrizione del TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE, con aggiornamento cartografico, libretto delle misure e schema del rilievo, con il rilevamento di nuovi punti fiduciali quindi alla data di deposito di questo elaborato di stima la documentazione Catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DESCRIZIONE DETTAGLIATA VALORE

QUESITO 9: alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

9.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il vincolo in vigore contenuto nella Variante N 3 di PRG, COMUNE di MEDOLAGO, adeguamento al DLgs. N 114/1998, art. 6.- Norme Tecniche di Attuazione – Testo Approvato – DCC 26.10.2007 n 45 prevede quanto segue:

- l'immobile è individuato in Zona Omogenea D1 produttiva esistente, nella quale sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale; il PRG si attua a mezzo di Permesso di Costruire secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

Rc = 0,60 %
 Uf = 1mq/mq
 H max. = 12,00
 Dc = ½ dell'H max. con un minimo di 5,00 m
 Ds = 7,50 m salvo prescrizioni PRG
 De = H max. con minimo di 10,00 m
 Parcheggio = art. 21 122/1989

Slp destinata ad abitazione per custode o proprietario=1/10 della Slp destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq 100,00 ed un massimo di mq 300,00; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Lotto minimo edificabile = mq 400,00

In questa zona sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'art. 74, lipo A1, A3, A5 per una superficie di vendita o d'esercizio di 1° livello fino a mq 600.

E' consentita l'applicazione dell'art. 72 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Capitolo VII delle presenti norme per apertura trasferimento od ampliamento non è consentita.

Sull'area individuata con perimetro uniforme dal simbolo PASCAD, il PRG si attua a mezzo di PA esteso all'intera area perimetrata al fine della programmazione dei successivi interventi, della definizione piani volumetrica dei fabbricati che dovranno rispettare l'area di massimo inviluppo rappresentata dal simbolo di zona uniforme e la rilocazione ed integrazione del nuovo impianto arborco.

Superficie coperta definita in ampliamento all'esistente = mq 5.000,000

Uf = 1mq/mq
 H max. = 12,00

Dc = ½ dell'H max. con un minimo di 5,00 m

Ds = 7,50 m salvo prescrizioni PRG

De = H max. con minimo di 10,00 m

Parcheggio = art. 21 122/1989

Slp destinata ad abitazione per custode o proprietario=1/10 della Slp destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq 100,00 ed un massimo di mq 300,00; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla assunzione da parte del richiedente dell'obbligo di potenziare e/o eseguire le opere di urbanizzazione e degli oneri sostitutivi.

9.2 RIEPILOGO DELLE SUPERFICI:

Le dimensioni sono ricavate da concessioni edilizie e rilievo parziale a campione dell'esistente, data l'approssimazione delle misure gli importi di valutazione degli immobili saranno da intendere a corpo e non a misura.

NUOVO CAPANNONE in corso di costruzione

Misure arrotondate all'unità

Sup. lorda	P.T.	circa mq	926
Sup. lorda	P.1."	circa mq	764
+ Terrazze		circa mq	162
Sup. lorda	P..INT.	circa mq	1685

Totale circa mq 3.537,00

CORTILE PIAZZALE TRANSITO E SOSTA CARRALE antistante l'immobile

Misure arrotondate all'unità

Mq 1.317

9.3 Definizione del coefficiente medio:

Indice di differenziazione

Edificio artigianale/commerciale/terziario

- P.T.

• Piano terra commerciale	1,00	
• Orientamento	1,00	
• Raggiungibile in auto	1,10	
• Dotato di parcheggi esclusivi	1,10	
• Qualità media edificio	1,00	
• Ascensore	1,00	tot. 1,03

- P. PRIMO

• Piano 1° si ascensore	1,00	
• Orientamento	1,00	
• Raggiungibile in auto	1,10	
• Dotato di parcheggi esclusivi	1,10	
• Qualità media edificio	1,00	
• Terrazze	1,10	tot. 1,05

- P. INTERRATO parcheggi coperti esclusivi/magazzini

• Accessibilità in comune con altre proprietà da definire	0,70
• Qualità edificio media	1,00

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

PERITO: ARCH. ROSA CERINO

Beni in Medolago

20 c-58

- Raggiungibilità 1,00 tot. 0,90

Totale complessivo indici di differenziazione tot. 0,99

-VINCOLI ED ONERI GRAVANTI COME DEFINITI AL CAPITOLO 8.1 PUNTO C

VALUTAZIONI CONCLUSIVE SULLA QUANTIFICAZIONE COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL CANTIERE

- Per la formalizzazione di servizi di passaggio e parcheggio
- Sanatoria edilizia e/o di Completamento Opere
- Vario ed eventuali in questo momento non prevedibili
- Opere deteriorate per fermo cantiere e/o vizi di posa.

Coefficiente di riduzione

0,95 tot. 0,95

NOTE: Non è escluso che ad indagini più approfondite in fase di acquisizione emergano altre inesattezze formali, che in questa sede non è possibile individuare

9.4 Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttivo:

Strutture verticali e orizzontali prefabbricate;

Parziali strutture in c.a. in opera;

Condizioni sufficienti, il perdurare di stallo del cantiere non giova ai tamponamenti troppo così troppo esposti;

Scala interna e vano ascensore piano interrato in cemento armato in opera;

Predisposizione per gli allacciamenti diretti alle relative reti ed infrastrutture esistenti destinate alle infrastrutture primarie fognatura acqua gas, Enel, telecomunicazioni.

9.4.a AMMONTARE SOMMARIO DELLE OPERE COMPIUTE, E STIMA DELLE OPERE NECESSARIE AL COMPLETAMENTO DELL'EDIFICIO PER RAGGIUNGIMENTO AGIBILITA'

- Opere realizzate, documenti consultati

Ammontare delle Opere come da "Contratto di Appalto" [redacted] e appaltatore [redacted] vedi allegati capitolo 14 paragrafo e) complessivi al 2007, € 1.500.000,00 per la sola costruzione, schema riepilogativo redatto da [redacted] oneri versati al comune di Medolago, costi per parcelle professionali, offerta [redacted]

COMPUTO DELLE OPERE GIA' REALIZZATE E DEGLI ONERI DERIVATI

Opere	riferimento economico	
-demolizione edificio precedente	€ 30.150,00	
-indagine geognostica	€ 8.600,00	
-scavi e rintarri	€ 158.000,00	
-palificazioni	€ 38.000,00	
-materiali forniti da [redacted]	€ 98.000,00	
[redacted] impresa lavori eseguiti	€ 482.000,00	
-fornitura pilastri travi solai e pannelli di tamponamento prefabbricati	€ 350.000,00	
-parcelle professionali importo stimato a forfait	€ 80.000,00	
-Corresponsione oneri Comunali	€ 170.400,10	

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

PERITO: ARCH. ROSA CERRINO

Beni in Medolago

21 di 58

TOTALE costo costruzione	€ 1.413.150,10	
- % DI GUADAGNO CORRISPONDENTE ALLE SOLE OPERE REALIZZATE IN PROPORZIONE ALL'AMMONTARE DEI LAVORI RICAVATO DAL COSTO DI COSTRUZIONE E LA STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE AGIBILE. €3.183.274,25-€2.718.150,10=€465.124,10 € 465.124,10x0,52=€ 241.864,53	€ 241.864,53	
TOTALE complessivo	€ 1.655.014,63	

- Stima delle opere per il completamento dell'edificio

Opere	riferimento economico	
parcella professionali e certificazioni necessarie importo stimato a forfait	€ 100.000,00	
Opere per rimuovere e smaltire depositi di materiale di scarto accatastato nell'interrato a corpo	€ 5.000,00	
Sistemazione degli spazi esterni a verde e pavimentazioni, recinzioni accessi	€ 50.000,00	
Getti di completamento, murature interne cartongesso, serramenti, intonaci, falegnamerie, impianto elettrico, impianto idrosanitario e condizionamento riscaldamento, sottofondi, scala.	€ 550.000,00	
pavimentazione interna esterna, nuove vetrine interne, ascensore panoramico, verde esterno.	€ 600.000,00	
TOTALE costo costruzione	€ 1.305.000,00	
- % DI GUADAGNO CORRISPONDENTE ALLE SOLE OPERE REALIZZATE IN PROPORZIONE ALL'AMMONTARE DEI LAVORI RICAVATO DAL COSTO DI COSTRUZIONE E LA STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE AGIBILE. €3.183.274,25-€2.718.150,10=€465.124,10 € 465.124,10x0,48=€ 223.259,56	€ 223.259,56	
TOTALE complessivo	€ 1.528.259,56	

Totale costi di costruzione dell'immobile

€ 2.718.150,10

DETERMINAZIONE DEL VALORE PIENO DELL'IMMOBILE PENSATO COME FINITO IMPORTO DAL QUALE VERRANNO DETTRATE GLI ONERI DI COMPLETAMENTO

1 Identificazione entità immobiliare	2 Piano e sup. utile mq	3 Altezza dei vani m	4 Parametro Sup. COMMERCIALE mq	5 Coefficiente medio	6 Valore equivalente di superficie	7 Valore medio in € corrispondente di mercato	8 Coefficiente di riduzione	9 Valore unitario €/mq	Valore stimato Risultato dal prodotto colonna 6 e 9
Misure arrotondate all'unità per eccesso o per difetto									
CAPANNONE									
Piano terra	/	M 2,90	Mq 926	0,99	Mq 917	€ 1.300,00	0,95	€1.235,00	€ 1.132.495,00
Piano primo Comprese terrazze ½	/	M 2,90	Mq 845	0,99	Mq 826,55	€ 1.300,00	0,95	€1.235,00	€ 1.020.789,25
Piano interrato	/	M 4,00	Mq 1685	0,99	Mq 1668	€ 650,00 ½ del valore pieno	0,95	€ 617,50	€ 1.029.990,00
Spazio esterno Valore già compreso nelle precedenti voci	/		Mq 1317		/		/		
TOTALE Costo immobile finito									€ 3.183.274,25

9.5 UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Attualmente non è utilizzato perché è un cantiere.

9.5 Valutazione complessiva del Lotto:

Criterio di Stima

La quantificazione del valore di un bene immobile si basa sul principio della interdipendenza tra valore e fine della valutazione allo scopo di arrivare ad una stima, il più corrispondente possibile, del suo reale valore di mercato.

In questo caso il fine di stabilire un valore al patrimonio in oggetto è quello di rendere i beni facilmente solvibili allo scopo di alienare, in tempi brevi, un patrimonio che potrebbe subire svalutazioni.

E' quindi fondamentale individuare nella stima quelli che sono i reali elementi qualitativi degli immobili e la loro legittimità, in relazione anche al mercato ed alle caratteristiche specifiche della realtà del luogo.

A tale scopo è indispensabile verificare la legittimità del patrimonio attraverso le seguenti indagini ed accertamenti presso:

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROV. BERGAMO;

- AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI BERGAMO;
- UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PERTINENZA
- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;
- AGENZIE IMMOBILIARI.

Presso l'ufficio tecnico del comune di MEDOLAGO sono state inoltre visionate tutte le pratiche edilizie riferite all'immobile (ed eventuali convenzioni tra privato ed ente) allo scopo di accertare la conformità delle opere edilizie e poter pertanto porre sul mercato un bene indenne da sanatorie o condoni che andrebbero a modificare il valore commerciale dello stesso.

Sono state inoltre valutate, tramite l'esame dei piani urbanistici vigenti, le eventuali potenzialità o le ristrettezze normative riferite ai beni immobili.

A completamento di quanto sopra mi sono recata sui luoghi, allo scopo di comprendere il contesto nel quale sono inseriti i beni immobili, la loro collocazione urbanistica, l'accessibilità e fruibilità. Ho inoltre cercato di valutare al meglio quali sono le richieste del mercato relativo a beni del tipo in oggetto.

Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Questa stima è riferita ad un lotto comprendente EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE.

Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Nella definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali morfologici, e temporali del contesto economico attuale, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche, indagini Tecnico-Urbanistiche.

La valutazione ha considerato anche pesi, gravami e diritti di terzi.

Il metodo di stima adottato è Comparativo Diretto che consiste nel confrontare il bene in oggetto con una serie di altri tre beni simili nello stesso luogo e comune.

CAPANNONE E AUTORIMESSE INTERRATE

Dalla stima per comparazione, tenendo conto del riferimento medio di mercato al mq pari € 1.300,00 del coefficiente correttivo relativo alla zona e del coefficiente medio riferito alle qualità dell'edificio di, si ha un valore corretto pari a € 1.235,00, che costituisce il più probabile valore di mercato.

VALORE IMMOBILIARE PIENO			
Immobile	Sup. Equivalente	Valore al mq	Valore intero
Valore capannone finito	/	/	€ 3.183.274,25
Detrazione costi per completamento immobile	/	/	- € 1.528.259,56
TOTALE COMPLESSIVO			€ 1.655.014,63

9.6 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.655.014,63**

10 FORMAZIONE DEI LOTTI

QUESITO 10 : alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini a procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Medolago

24 di 53

L'intero procedimento giudiziario comprende beni posti nei comuni di Bergamo, Alzano Lombardo, Medolago, Pontida e Strozza così suddivisi:

1 COMUNE DI BERGAMO	TETTENO FABBRICABILE
2 COMUNE DI ALZANO LOMBARDO	AUTORIMESSA
3 COMUNE DI MEDOLAGO	EDIFICIO COMMERCIALE/DIREZIONALE
4 COMUNE DI PONTIDA	CASA SCHIERA
5 COMUNE DI STROZZA	EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAM.

In riferimento ai beni posti nei cinque comuni la scelta della composizione dei lotti deriva dalla loro dislocazione territoriale
Il presente lotto, costituito da un edificio: commerciale direzionale.

11 COMODA DIVISIBILITA'

QUESITO . 11 : *all' accertamento della comoda divisibilità dei beni;*

Non si ritiene opportuno frazionare il bene in oggetto, data la sua condizione di non abitabilità, in quanto il completamento dei lavori necessita di un intervento unitario in grado di garantire, oltre ad un'azione globale ed organica, un valido risultato estetico e funzionale, difficile da attuare nel caso di molteplici proprietari e referenti.

12 TITOLO DI OCCUPAZIONE

QUESITO . 12 : *all' accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Attualmente l'immobile è in corso di costruzione pertanto è completamente libero.

13 OBBLIGHI ESPROPRIATIVI

QUESITO . 13 : *all' accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Non esistono pratiche di esproprio in corso per pubblica utilità.

15 VOLTURA CATASTALE IN CASO DI VENDITA

QUESITO . 15 : *proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;*

NON ANCORA ESEGUITA

16 SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO . 16 : *al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formali, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

VEDI 5 SCHEDE SINGOLE ALLEGATE

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

Perito: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Medolago

25 di 68

14 ALLEGAZIONE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI, FOTOGRAFIE ESTRATTI VARI

QUESITO 14: all' allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14a PLANIMETRIE

14b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

14c DOCUMENTI CATASTALI

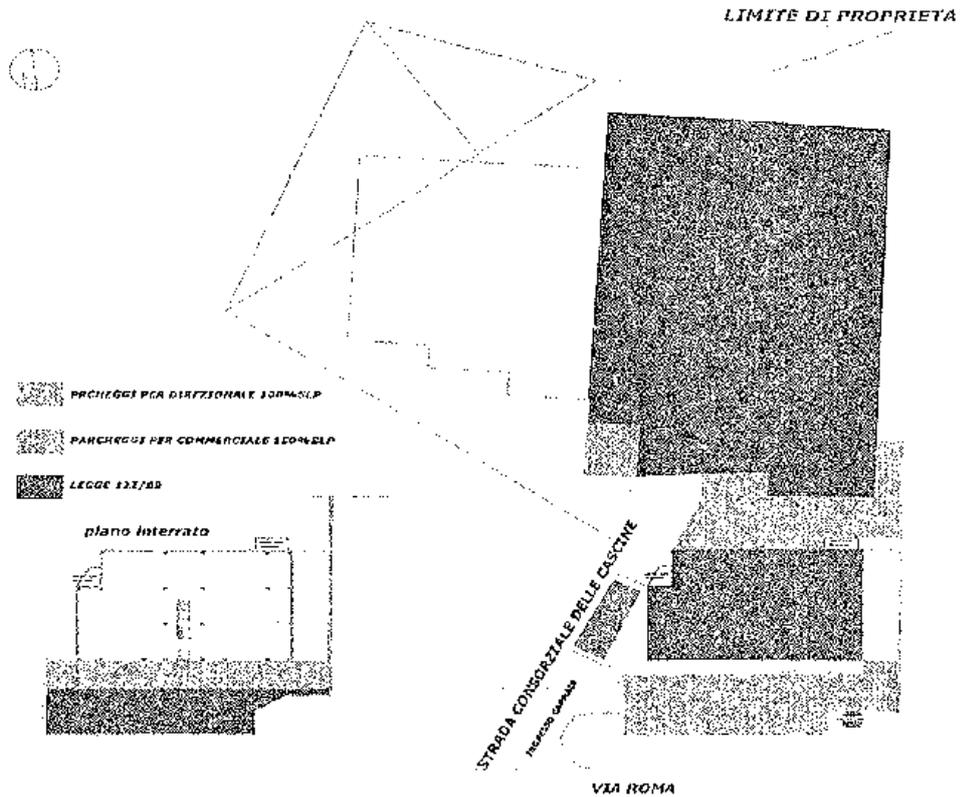
14d ESTRATTI PRG

14e ESTRATTI CONCESSIONI EDIL. FAUT. REGIONALI

ROSA MARTA
CERBINI
ARCHITETTO
ORCINE
BERGAMO
1977

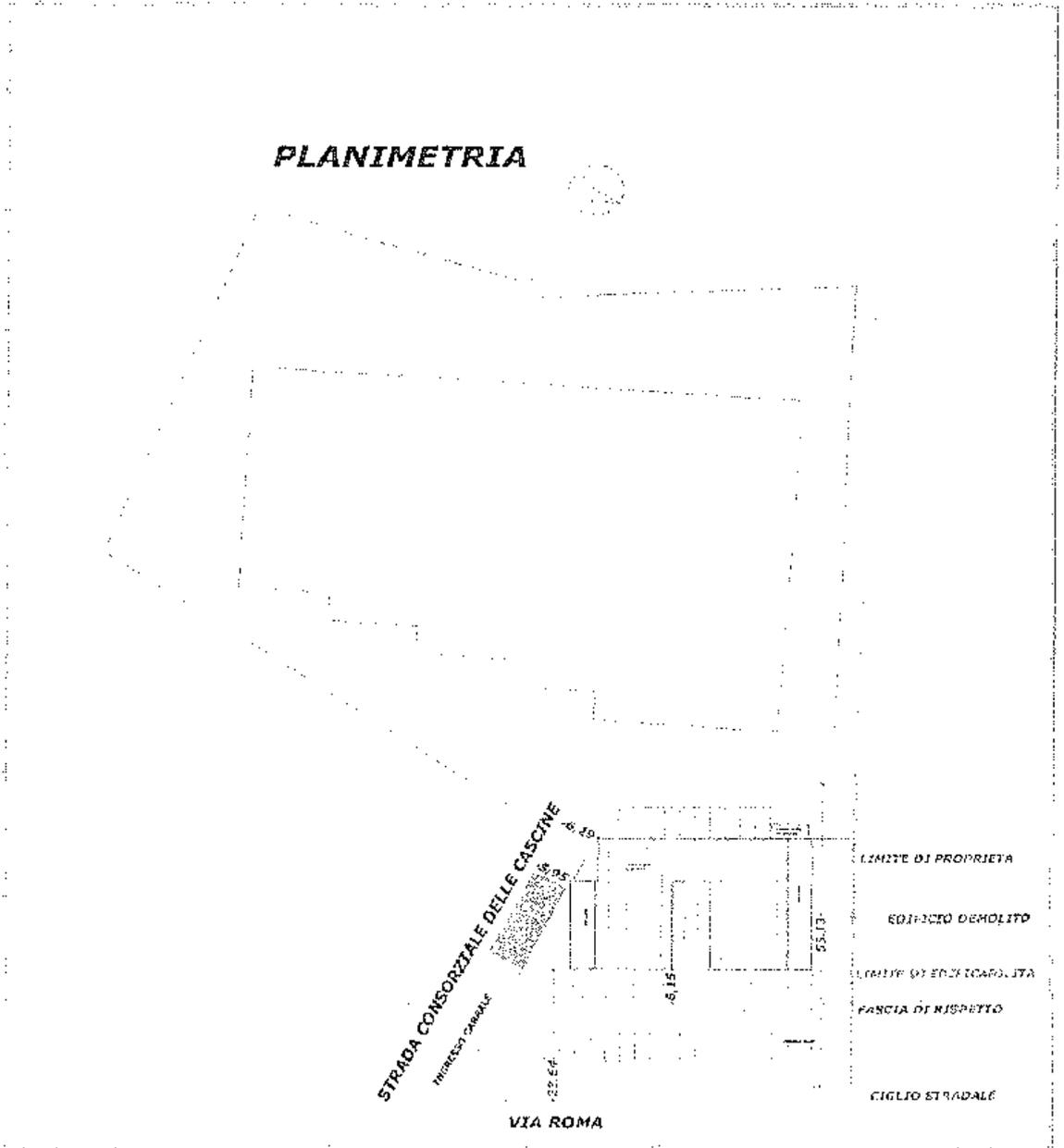
PARCHEGGI LEGGE 122/89

EDIFICIO IN MEDOLAGO "INIZIATIVE MEDOLAGO SAS"
PLANIMETRIA



DISEGNI NON IN SCALA
sommariamente indicativi

PLANIMETRIA



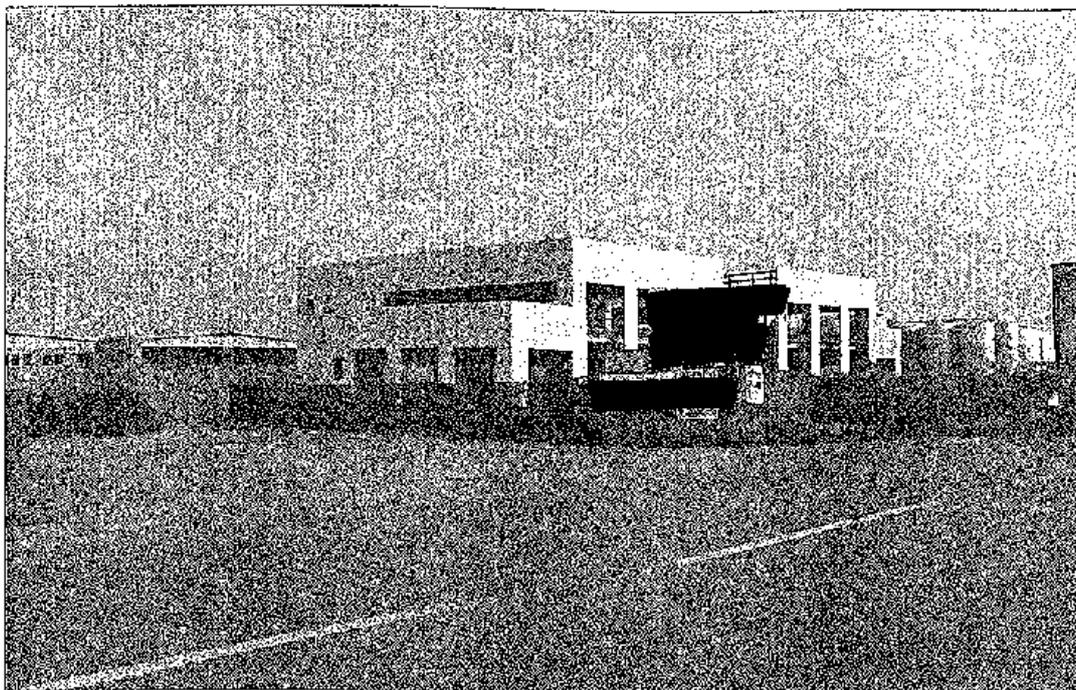
DISEGNI NON IN SCALA
sommariamente indicativi

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERTO: ARCH. ROSA CERBIKO
Beni in Medolago
20 d 58

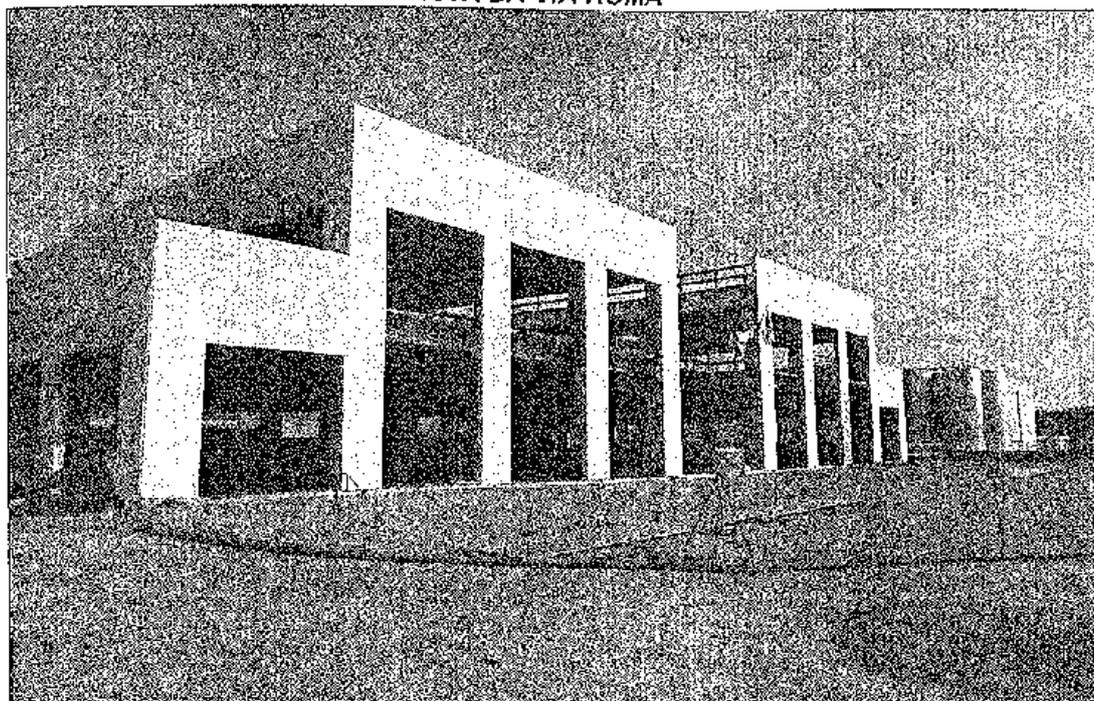
ESSECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 3 Beni in Mediolago (BG) mapp. 3002 ex 579/348

14b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1/2 VISTA DA VIA ROMA

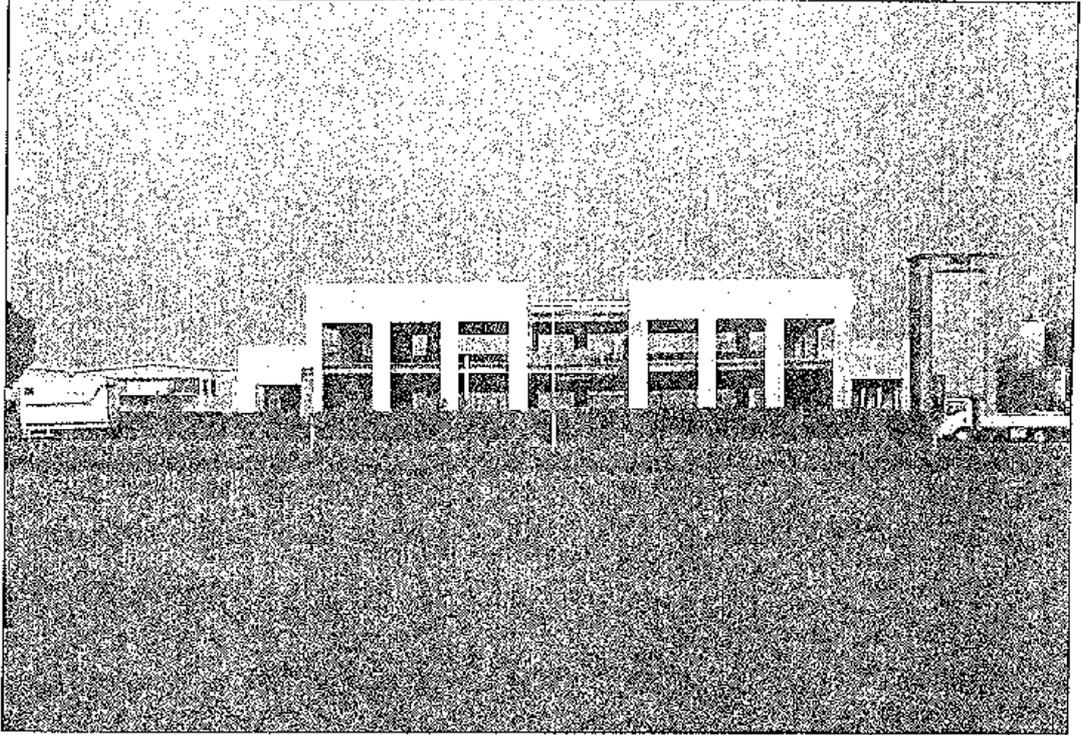


Giudice: Dr. GIOVANNI PANZERI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Mediolago
29 di 58

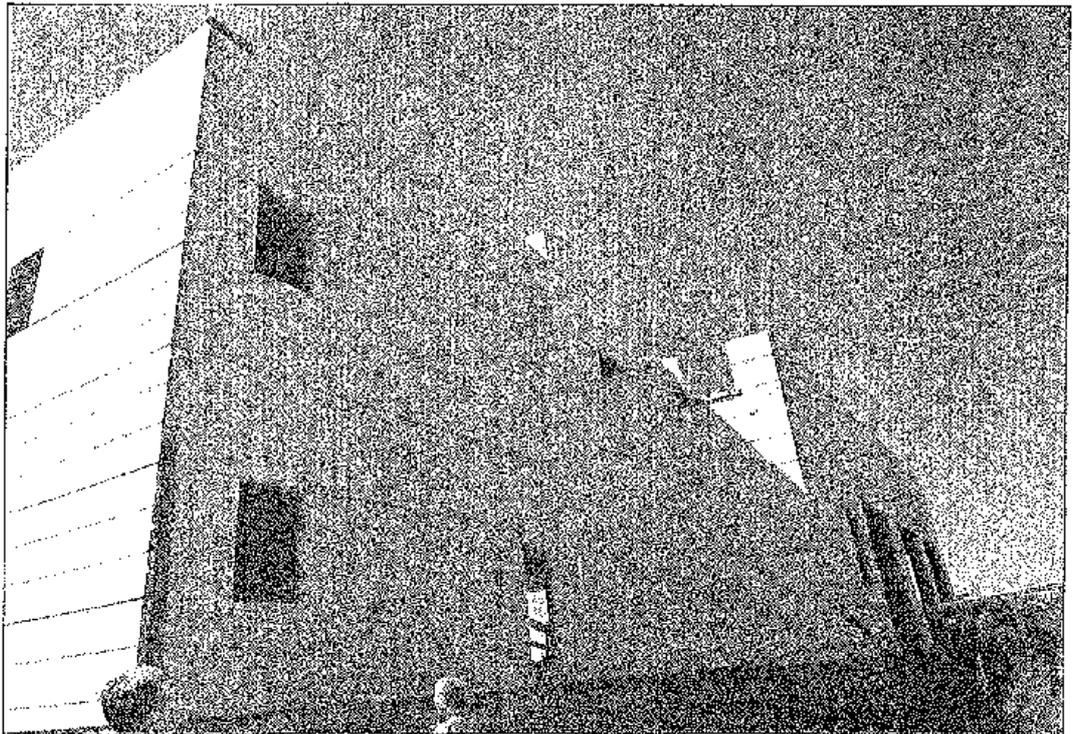
ESSECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2019

LOTTO 3 Beni in Medolago (BG) Trapp. 5001 ex 579/348

3 FACCIATA PRINCIPALE SU VIA ROMA



4 LATO NORD- OVEST

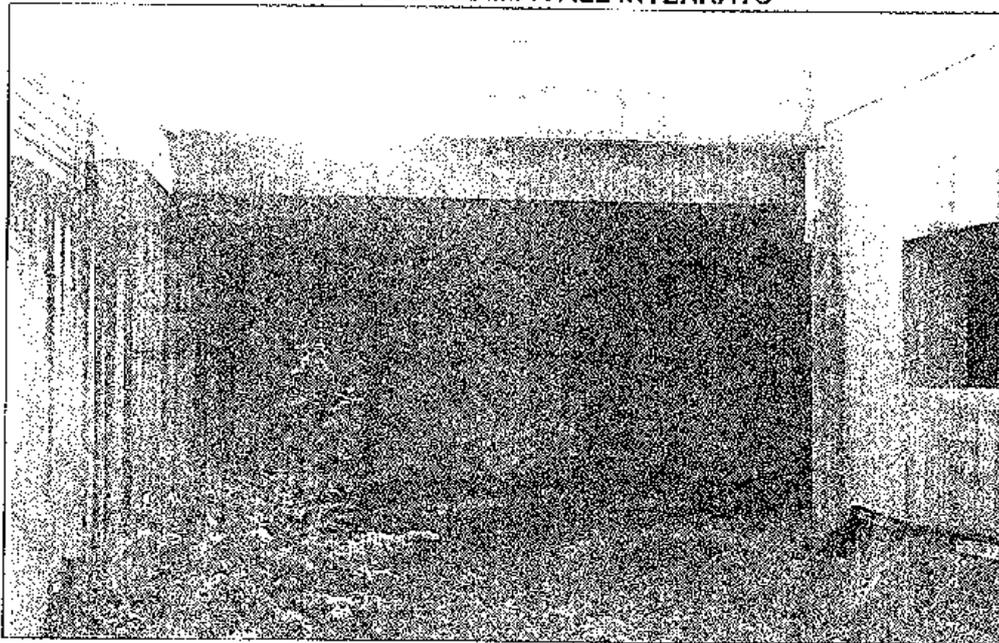


Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITO: ARCH. ROSA GERBINO
Beni in Medolago
30 di 50

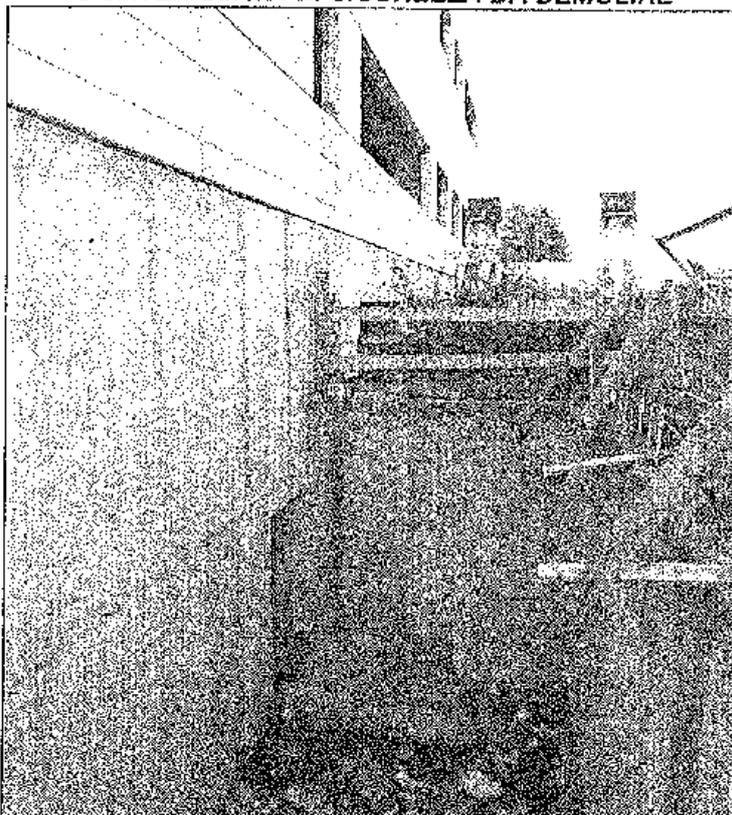
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 3 Beni in Medolago (BG) - mapp. 3002 ex 579/345

7 ACCESSO DA RAMPA ALL'INTERRATO

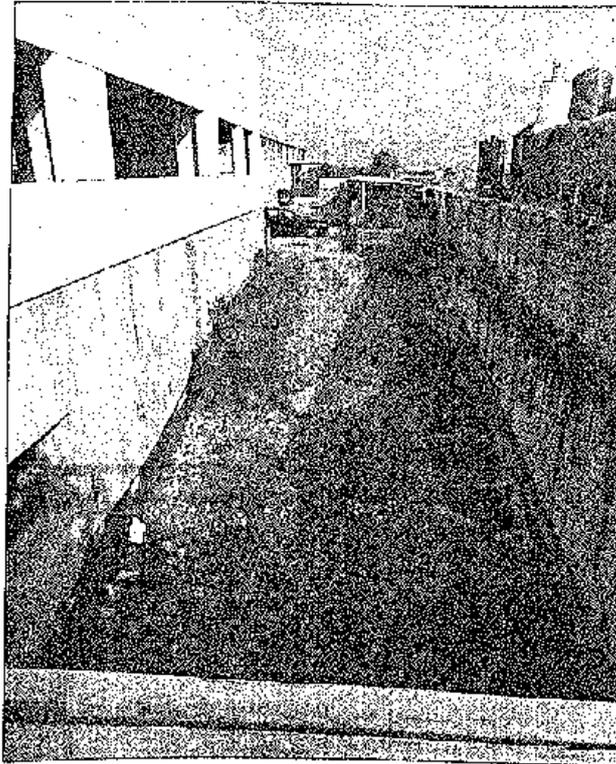


8 CAVEA SCALA DI SICUREZZA DA DEMOLIRE



Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERRIO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Medolago
32 d-5B

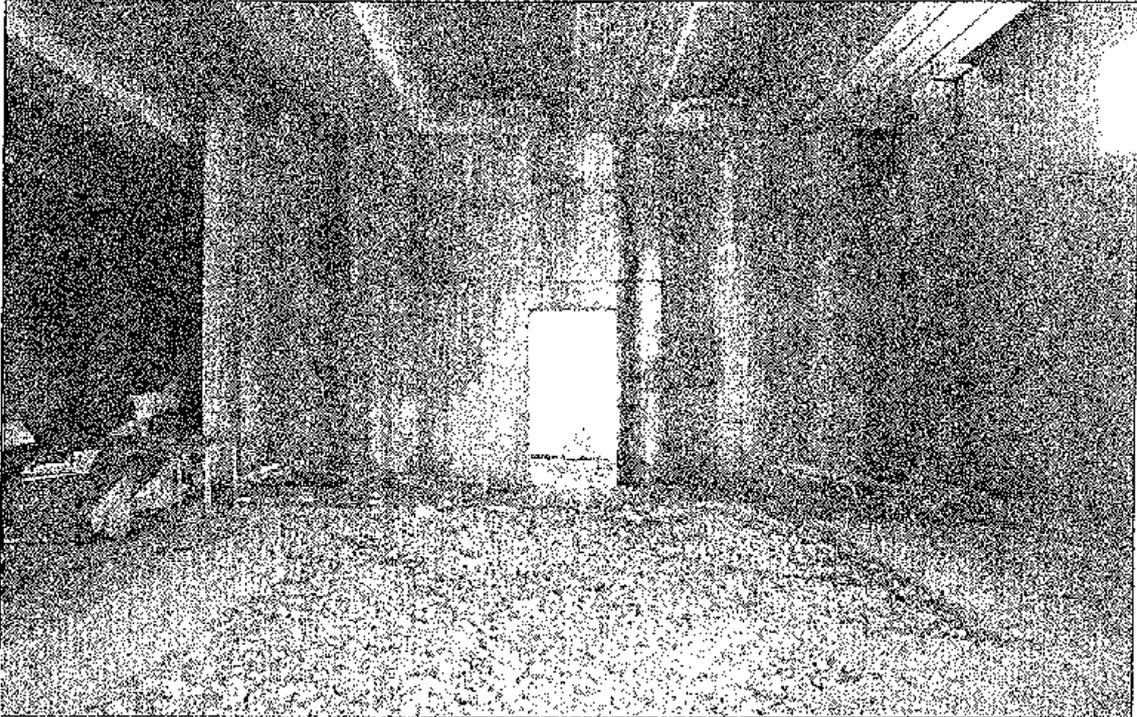
9 RAMPA



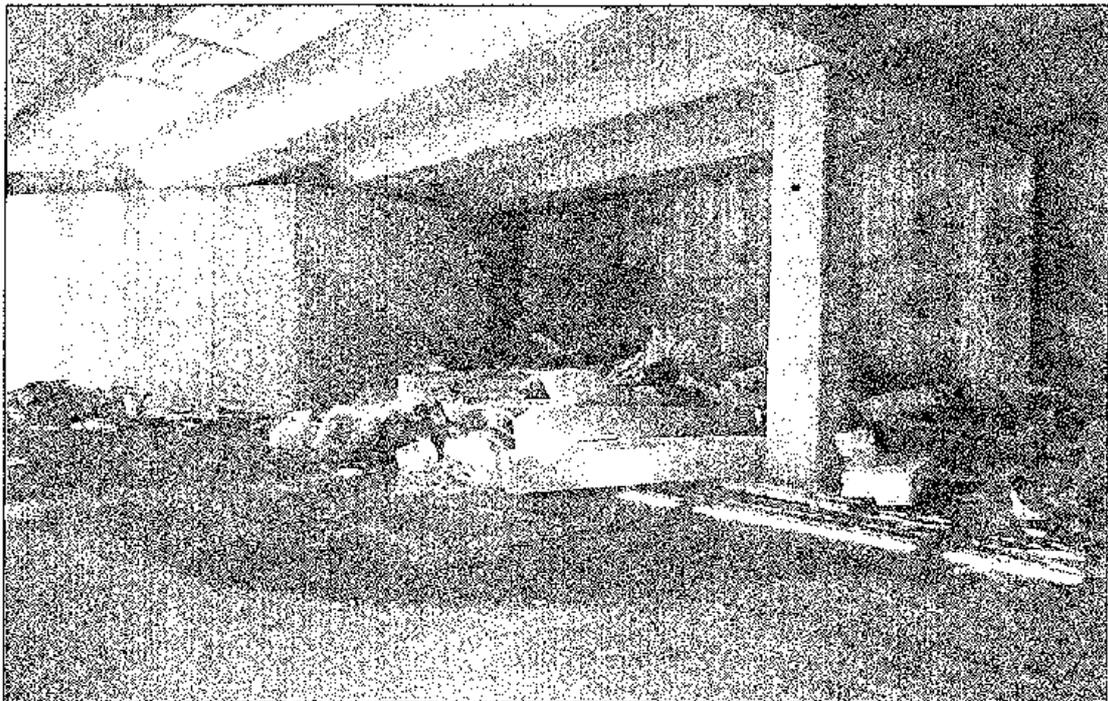
10 CAVEA SCALA DI SICUREZZA



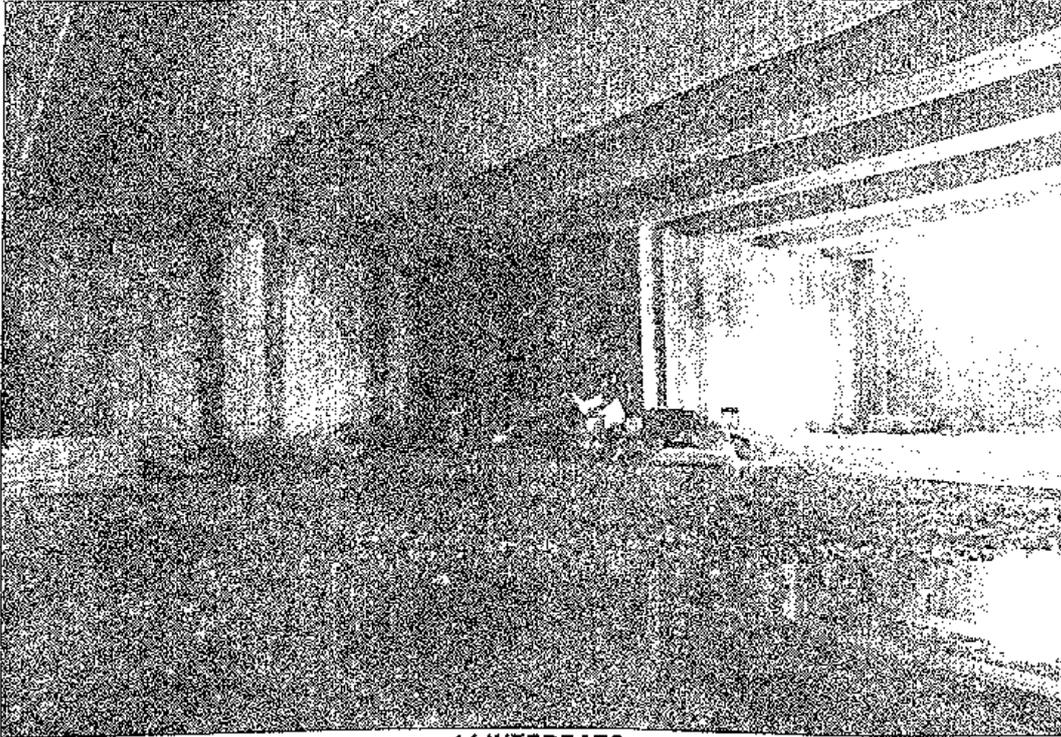
11 ACCESSO A SCALA SICUREZZA DA INTERRATO



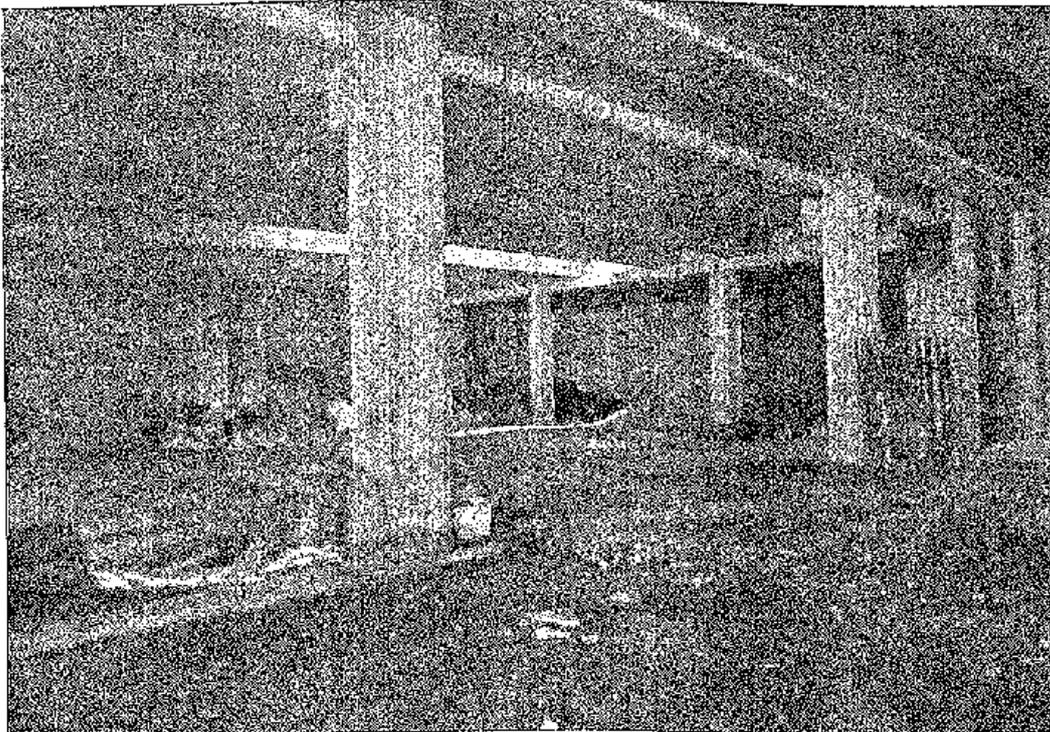
12 INTERRATO



13 INTERRATO



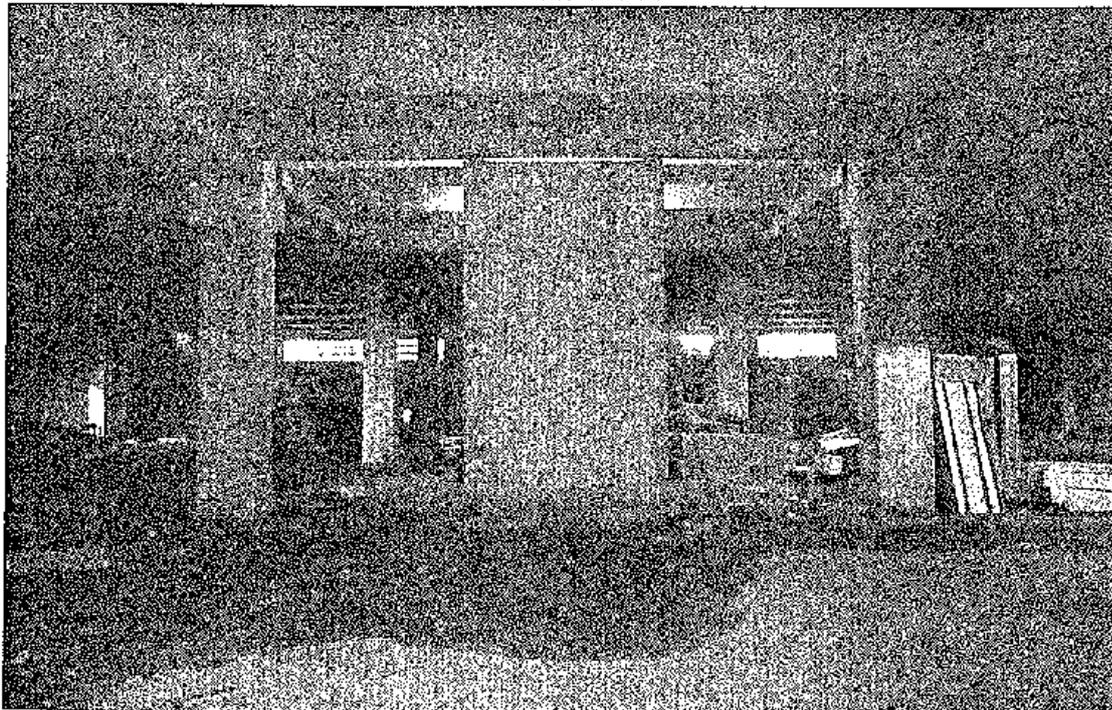
14 INTERRATO



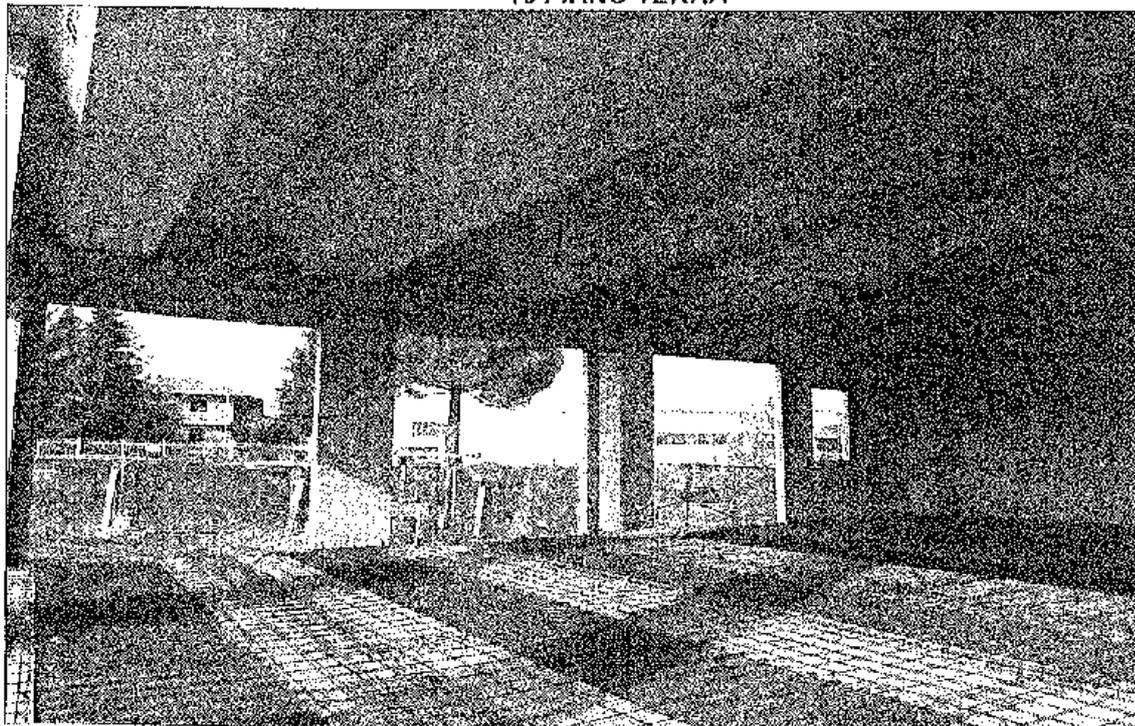
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 3 Beni in Medolago (BG) mapp. 3002 ex 379/348

15 INTERRATO

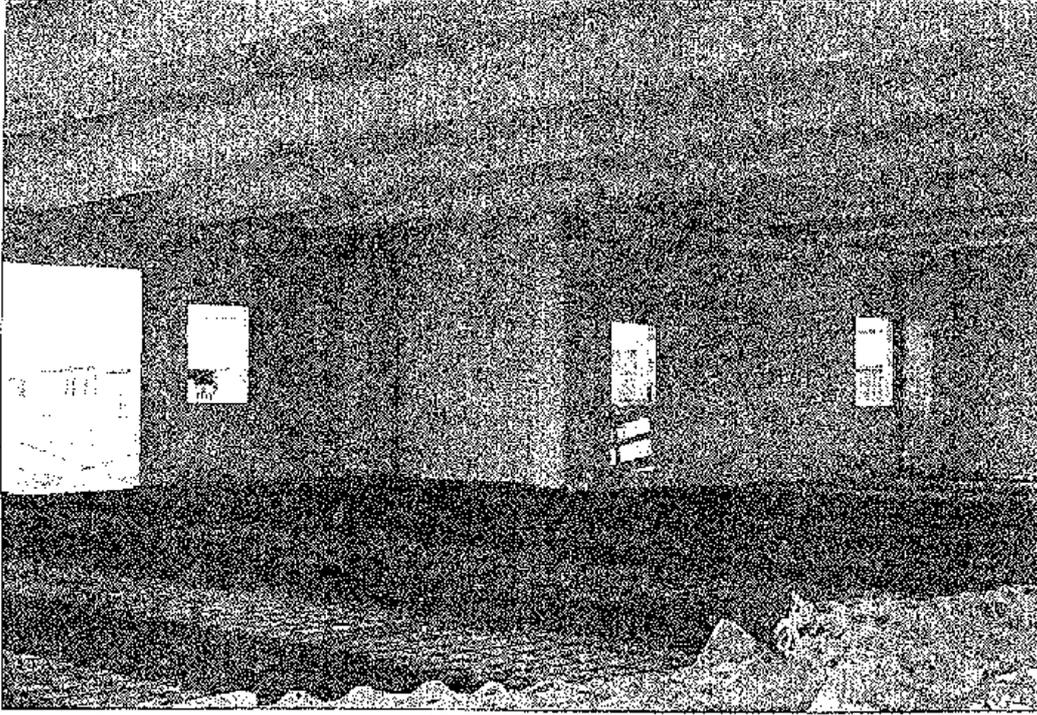


16 PIANO TERRA

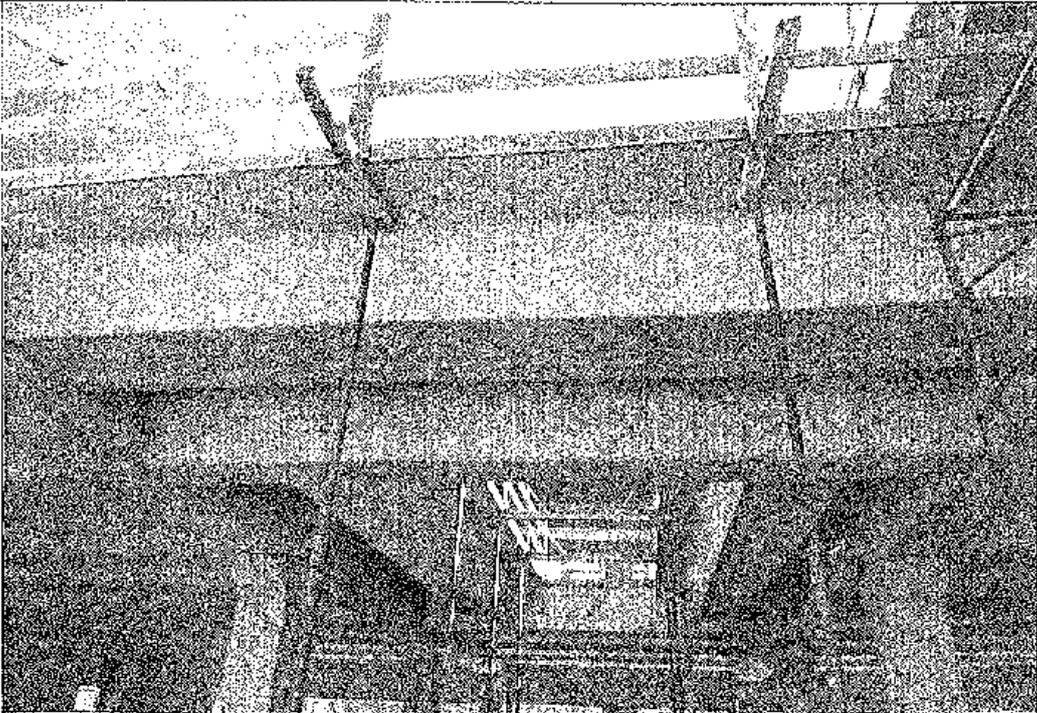


Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
Perito: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Medolago
35 di 50

17 PIANO TERRA

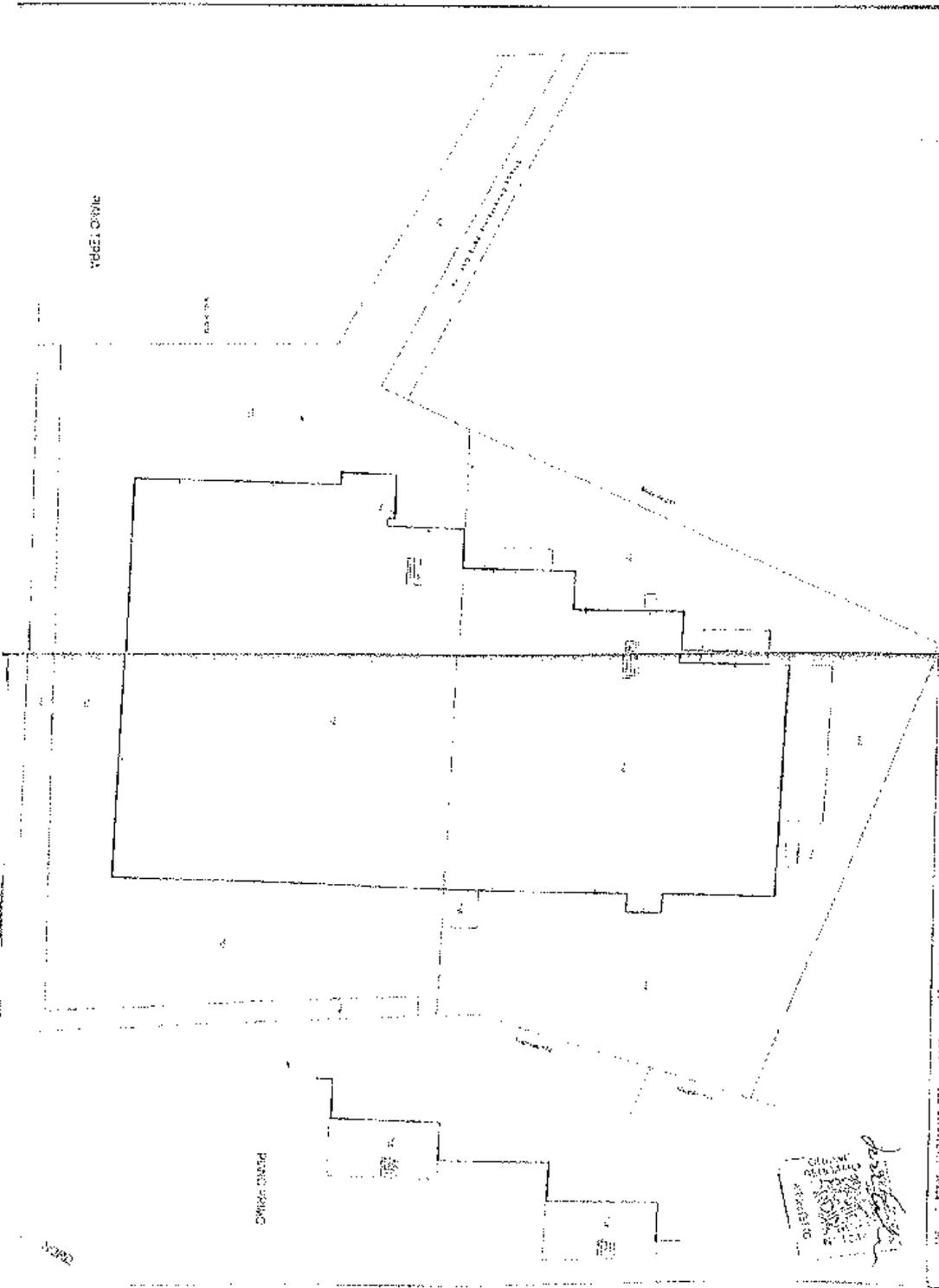


18 PIANO PRIMO



Agenzia dell'Ente
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Bologna

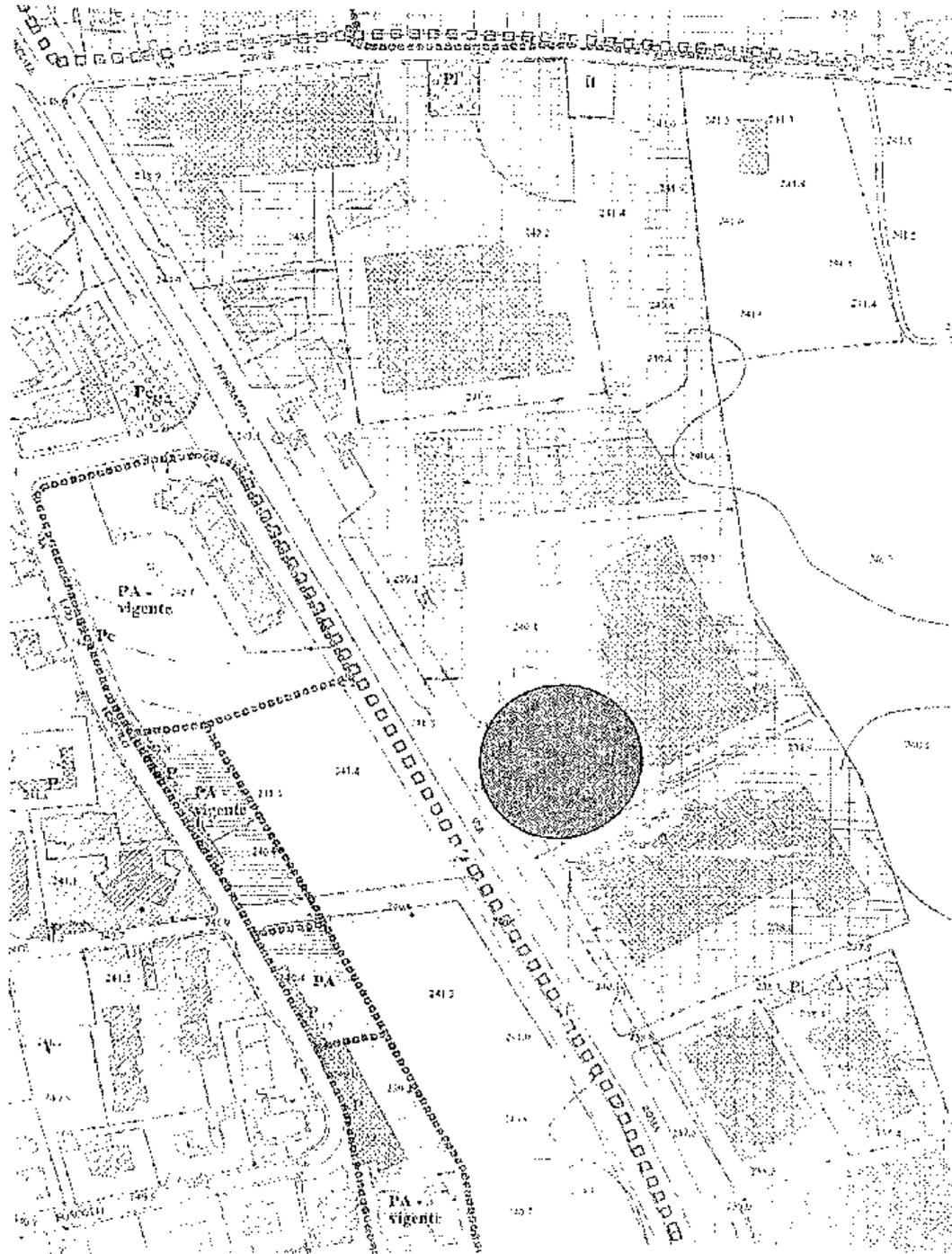
ELABORATO PLURIENITICO	Sezioni dei dati	con note	Inserire il tipo di intervento	Dist. di Bologna	4/11/98
Comune di Bologna	Sezione	Sezione	Sezione	Sezione	
Comune di Bologna	Sezione	Sezione	Sezione	Sezione	
Comune di Bologna	Sezione	Sezione	Sezione	Sezione	



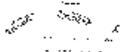
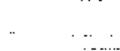
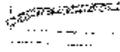
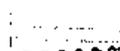
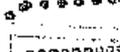
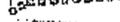
[Stampa]
 [Firma]

14d

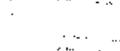
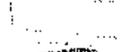
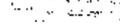
ESTRATTI P.R.G.



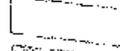
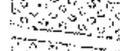
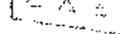
PERIMETRI

-  Limite Parco Adda Nord
-  Limite rispetto comunale
-  Limite fascia B del Piano per l'Avvento Riongestrogo (PAI)
-  Limite fascia di rispetto dei corsi d'acqua
-  Limite aree boschive non comprese in ambiti vincolati
-  Perimetro aree soggette a Piano Attivato

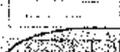
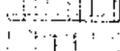
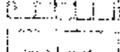
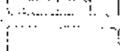
ZONE VINCOLATE

-  Parco Adda Nord
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
-  Fascia di rispetto stradale
-  Fascia di rispetto elettrosmi
-  Fascia di rispetto comunale
-  Edifici vincolati L. giugno 1929, n. 1089
-  Nuove strade o loro ampliamenti

ZONE A STANDARDS

-  Integrazione edilizia
Zona omogenea E1
-  Attrezzature di interesse comune
Zona omogenea E2-E3 a seconda del simbolo
-  Parchi urbani - Verde pubblico
Zona omogenea E4-E5-E6 a seconda del simbolo
-  Parcheggio pubblico o di uso pubblico
-  Parcheggio per Industria - Commercio
-  Spazi per Industria - Commercio
Zona omogenea E7 a seconda del simbolo
-  Aree per servizi e comprensori relativi

ZONE OMOGENEE

-  Zona omogenea A
Su-Isi Artista di interesse storico - artistico - ambientale
(per i vari tipi di interventi vedere tavola n. 8)
-  Zona omogenea B1 - residenziale
-  Zona omogenea B2 - residenziale
-  Zona omogenea C1 - residenziale di completamento
-  Zona omogenea C2 - residenziale di espansione
-  Zona omogenea D1 - residenziale esistente
-  Zona omogenea D21 - produttiva di completamento
-  Zona omogenea D22 - produttiva di nuovo impianto con PA approvato
-  Zona omogenea D23 - produttiva di nuovo impianto
-  Zona omogenea D3 - commerciale ed artigianale
-  Zona di Recupero Ambientale
-  Zona omogenea E1 - agricola vincolata a Parco A da Nord o per Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
-  Zona omogenea E2 - agricolo
- Edifici non agricoli in zona agricola

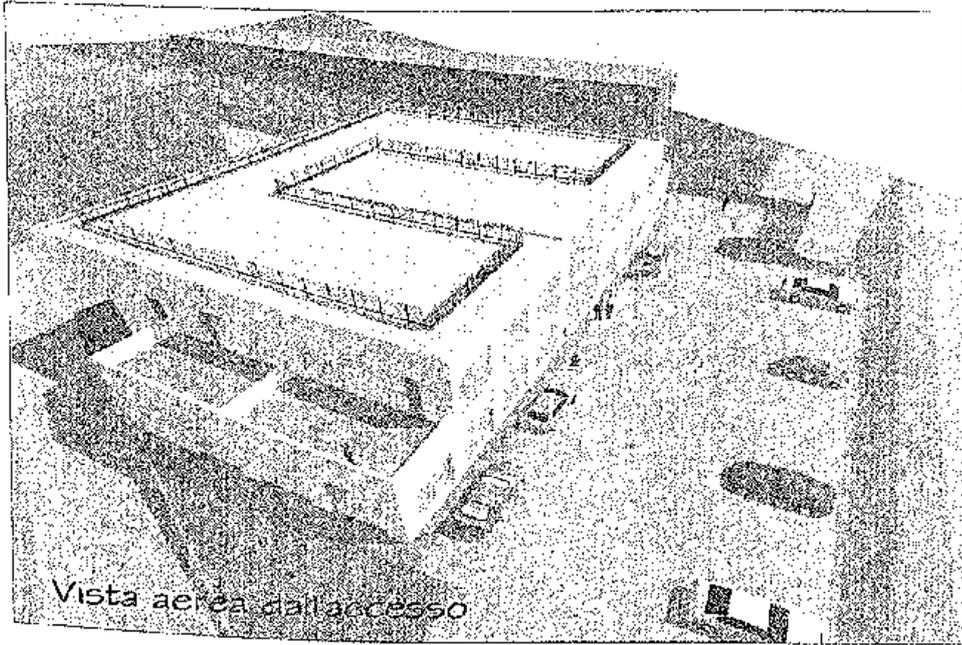
SIMBOLOGIA

SMu	Scuola Materna
SEI	Scuola Elementare
CS	Centro sociale
M	Municipio
CH	Chiesa Parrocchiale
CHP	Chiesa di San Protasio
CP	Centro Polifunzionale
Me	Mercato settimanale
G	Giardini pubblici
CS	Centro Sportivo
P	Parcheggio per residenza
Pi	Parcheggio per insediamenti produttivi
Pe	Parcheggio per attività commerciali
V	Verde per residenza
Vi	Verde per insediamenti produttivi
Vc	Verde per insediamenti commerciali
PA	Piano Attuativo (l.r. 25/1997)
PR	Piano di Recupero (l. 457/1978)
PRD	Piano di Recupero (l. 457/1978) a volumetrie definite
PAP	Piano Attuativo di iniziativa pubblica
PASCD	Piano Attuativo con superficie coperta definita
P(50%)	Percentuale di aree a standard per parcheggio o verde da localizzare obbligatoriamente entro il perimetro del PA oltre a quella eventualmente già localizzata dal PRG
V(50%)	
De	Depositorio
SC	Servizi Consoni
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Percorso ciclopedonale
$\frac{A}{A}$	Tipologia stradale
YC	Stazione di Servizio
CSC	Centro Socio Culturale
It	Impianti per la telefonia mobile

14e

ESTRATTI CONCESSIONI EDILIZIE E AUTORIZZAZIONI REGIONALI

Estratto da permesso a costruire n. 5485 simulazioni volumetriche



Vista aerea dall'accesso



Vista aerea da via Roma

COMUNICAZIONI PRIVATE SU SERVITU'

ago. 08.07.2010

Spett.le

OGGETTO: CANTIERE DI MEDOLAGO VIA ROMA, 63

dei vizi e dei difetti rilevati sugli elementi prefabbricati da voi forniti nell'immobile in corso di esecuzione in oggetto.

Svariati pannelli di tamponamento risultano curvi / spanciati e nel punto massimo dello spanciamento sulla parte facciavista di alcuni pannelli, si evidenziano delle crepe profonde. Tali crepe come successo in altre occasioni sono oggetto di infiltrazioni di acqua piovana, e nei periodi invernali, col gelo e disgelo sono soggetti ad allargamento e quindi con aggravamento continuo del difetto.

Detti pannelli di tamponamento sono stati forniti dalla (ditta [redacted]) con finitura in cemento liscio colore bianco naturale di tipo "Italcementi TX Millennium" con caratteristiche "Antisporco e Autopulente".

Siamo pertanto a contestare tale tipo di finitura (tra l'altro con maggiorazione di € 28,00 al mq sul prezzo originario), in quanto quasi tutte le facciate sono impregnate di sporco e con evidenti macchie discontinue che coprono il colore bianco naturale della finitura.

TRIBUNALE di BERGAMO
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **532/2010**

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
DEPOSITATA GENNAIO 2012

BENI IN

Bergamo (Bg) LOTTO 1

Alzano Lombardo (Bg) LOTTO 2

Medolago (Bg) LOTTO 3

Pontida (Bg) LOTTO 4

Strozza (Bg) LOTTO 5

Tecnico incaricato: arch. ROSA CERBINO
Iscritto all'albo degli architetti della provincia di Bergamo N. 1207
Iscritto all'albo del tribunale di Bergamo al N. 334
C.F. CRBRSO62L61G264O
Cellulare 3289230563
Tel - fax 035216309
E-mail certificata: rosa.corbino@archiworldpec.it
E-mail : rosacerbino@alice.it

Depositata in cancelleria
di Pontida (Bg) il 11/01/2012
Cancelliere

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERTO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Pontida
1 di 2

ROSA MARIA
CERBINO
ARCHITETTO
BERGAMO
11/01/2012

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO E DESCRIZIONE DELL' EVENTO**• PREMESSA**

La quantificazione del valore di un bene immobile si basa sul principio della interdipendenza tra valore e fine della valutazione allo scopo di arrivare ad una stima, il più corrispondente possibile, del suo reale valore di mercato.

In questo caso il fine di stabilire un valore al patrimonio in oggetto è quello di rendere i beni facilmente solvibili allo scopo di alienare, in tempi brevi, un patrimonio che potrebbe subire svalutazioni.

E' quindi fondamentale individuare nella stima quelli che sono i reali elementi qualitativi degli immobili e la loro legittimità, in relazione anche al mercato ed alle caratteristiche specifiche della realtà del luogo.

• INDAGINI E ACCERTAMENTI

Prima di procedere nella quantificazione monetaria sono state svolte indagini allo scopo di determinare la giusta attribuzione delle proprietà e la legittima proprietà dei beni.

Enti consultati per la verifica della legittimità del patrimonio:

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE;
- AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO.

Presso l'ufficio tecnico del comune nel quale il bene immobile è collocato, sono state visionate le pratiche edilizie riferite allo stesso ed eventuali convenzioni tra privato ed ente, allo scopo di accertare la conformità delle opere edilizie e poter pertanto valutare nel, costo conclusivo, eventuali sanatorie o condoni che andrebbero a modificare il valore di vendita dello stesso.

Sono state inoltre valutate, tramite l'esame dei piani urbanistici vigenti, le eventuali potenzialità o le ristrettezze normative riferite al bene immobile.

A completamento di quanto sopra mi sono recata sul luogo allo scopo di comprendere il contesto nel quale è inserito il bene immobile, la collocazione urbanistica, l'accessibilità e fruibilità. Ho inoltre cercato di valutare al meglio le richieste del mercato locale relative ai beni del tipo in oggetto.

• 3 CRITERI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI E METODO DI INDAGINE

Allo scopo di valutare il bene si sono eseguite indagini presso:

Enti consultati per la verifica della legittimità dei beni

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE di BERGAMO;
- AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZIO di PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO di BERGAMO;
- UFFICI TECNICI COMUNALI;

Indagini di mercato presso:

- OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE OMI;
- AGENZIE IMMOBILIARI, E DIVERSI PREZZIARI IMMOBILIARI;

Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati, è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Neila definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie, per arrivare alla determinazione di un costo unitario a corpo.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali e morfologici, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche e indagini Tecnico-Urbanistiche ed eventuali coefficienti di riduzione se necessari.

Il metodo di stima adottato è Comparativo Diretto che consiste nel confrontare il bene in oggetto con una serie di altri beni simili nello stesso luogo e comune in relazione alle congiunture economiche temporali.

Nomina Perito: nell'udienza tenutasi in data 06.05.2011, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giovanni Panzeri, conferiva la nomina al C.T.U. **Arch. Rosa Cerbino**.

Rintracciabilità

Arch. Rosa Cerbino, studio professionale in Via S. Bernardino 28, CAP 24122 Bergamo tel./fax + 39 035 216309, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1207, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°334. rosa.cerbino@archiworldpec.it ; rosacerbino@alice.it

Il Consulente Tecnico sopracitato dopo aver prestato il giuramento di rito nella predetta udienza tenutasi in data 6 maggio 2011, gli veniva assegnato l'ordine dei quesiti, e dato termine per la consegna degli elaborati peritali al 27/09/2011 corrispondente a 45 gg prima dell'udienza fissata per il 11/11/11 ore 10,00, dell' Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 16 luglio 2010.

Per l'esigenza di aggiornare presso il Catasto i relativi frazionamenti riguardanti beni in Medolago e Strozza, ed in relazione alla complessità della pratica, il Consulente chiedeva in data 22 settembre 2011 la proroga fino al 15 gennaio 2012.

successivamente veniva depositata 2° istanza di **Proroga** il 13 gennaio 2012 che chiede lo slittamento di **consegna al 25 gennaio** a causa delle tempistiche tecniche riguardanti l'approvazione dei nuovi accatastamenti da parte dell'Agenzia del Territorio di Bergamo.

In adempimento all'incarico conferitomi, oltre ad essermi recata sui luoghi interessati, ho eseguito gli opportuni accertamenti presso gli enti competenti quali: Catasto, Conservatoria dei Beni Immobiliari e Municipi di competenza.

Nel testo di perizia conclusiva non vengono riportati tutti i documenti visionati o di cui si possiede copia ma solo una sintesi ritenuta significativa e necessaria.

Il criterio di scelta cambia in funzione delle necessità delle caratteristiche e problematiche di ogni Lotto di Stima.

Ciò premesso, dopo aver raccolto la documentazione necessaria ed esperito le opportune indagini, ho redatto le presenti stime dei beni immobili intestati alla persona in epigrafe. Ho ritenuto opportuno accorpate le proprietà immobiliari in cinque lotti di vendita, riferiti ai beni ubicati in cinque differenti comuni della provincia di Bergamo.

• RIEPILOGO SINTETICO DEI QUESITI

- 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI
- 2 DESCRIZIONE SOMMARIA
- 3 EPOCA DI COSTRUZIONE
- 4 PRATICHE EDILIZIE – ATTI AUTORIZZATIVI
- 5 DESTINAZIONE URBANISTICA (esclusa quando non si tratta di terreno)
- 6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 7 ACCERTAMENTO IMMOBILI INTESTATARI E COMPROPRIETARI
- 8 PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI
- 9 DETERMINAZIONE E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL VALORE DI STIMA
- 10 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 11 COMODA DIVISIBILITA'
- 12 TITOLO DI OCCUPAZIONE
- 13 OBBLIGHI ESPROPRIATIVI
- 14 ALLEGAZIONE ELABORATI PLANIMETRICI E FOTOGRAFIE
- 15 VOLTURA CATASTALE
- 16 DESCRIZIONE SUCCINTA LOTTO PER PUBBLICAZIONE BANDO

ELENCO COMPLETO DEI BENI E DEI CORRISPETTIVI VALORI STIMATI**ELENCO LOTTI - TRIBUNALE DI BERGAMO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 532/2010****COMUNE BERGAMO**

Via Daste Spalenga "TERRENO EDIFICABILE edilizia convenzionata"	1	€ 634.500,00
Lotto 1 in Bergamo Proprietà: [REDACTED] 16295-16296 EX 16240		

COMUNE ALZANO LOMBARDO

Via Daniele Pasenti 1/g "AUTORIMESSA"	2	€ 20.000,00
Lotto 2 in Alzano Lom. Proprietà: [REDACTED] APP. 79 sub. 775		

COMUNE MEDOLAGO

Via Roma n 63 "CAPANNONE COMMERCIALE / DIREZIONALE"	3	€ 1.655.014,63
Lotto 3 in Medolago Proprietà: [REDACTED] APP. 3002 ex 579/348		

COMUNE PONTIDA

Via Cristoforo Colombo "CASA A SCHIERA e piccolo appezzamento di terreno adiacente"	4	€ 227.586,00
Lotto 4 in Pontida Proprietà: [REDACTED] APP. 5509 e 5519		

COMUNE STROZZA

Via Trieste condominio RESIDENZIALE	5	€ 676.755,10
Lotto 5 in Strozza Proprietà: [REDACTED] MAPP. 3884 ex 888, 404, 662, 2761		

TOTALE COMPLESSIVO

VALORE COMMERCIALC

€ 3.213.855,73

RIFERIMENTI CATASTALI AGGIORNATI E PRECEDENTI.
CATASTO FABBRICATI, CATASTO TERRENI
 Fabbricati aggiornati catastalmente
 SITUAZIONE ATTUALE AGGIORNATA AL 20 GENNAIO 2012

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. censuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 Proprietà: [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 53570.1/2010 in atti dal 29/12/2009 Repertorio n.: 128609 Rogante: GIOVANNI VACIRCA Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Fog. 57 mapp. 16295- 16296 EX 16248 Situazione e rilevata da visura del 20/1/12	BERGAMO	1	1	Terreni	Via Deste Spalenga, mq 1231 e mq 1119 reddito dominicale € 18,12 e 16,47, agrario € 11,44 e 10,40
2	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n.: 22342.1/2008 in atti dal 13/05/2008 Repertorio n.: 144399 Rogante: NOSARI PEPPINO Sede: ALZANO LOMBARDO COMPRAVENDITA	Fog. 9/ mapp. 79	ALZANO Lombardo	3	Sub 775	C/6	Via D. Pesenti n 1/g P.semin., sup. catastale mq 17. Rendita € 34,71
3	proprietà 1/1 [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n.: 410.1/2010 in atti dal 05/01/2010 Repertorio n.: 64407 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO CONFFRIMENTO IN SOCIETA	Fog. 8/ mapp. 3002	MEDOLAGO	1	1 2	F03 in corso di costruzione D/1	Via Roma n 61/63. Rendita nessuna Via Roma n 61/63 Rendita € 140,00
4	proprietà 1/1 [REDACTED] proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n.: 13469.1/2005 in atti dal 18/04/2005 Repertorio n.: 3198 Rogante: DE MARZIO ETTORE	Fog. 7/ mapp. 5509 Fog. 9/ mapp. 4553/50 37/5057/ 5519	PONTIDA	2 2 2 2	Sub. 4 Sub. 5	A/2 C/6 Terreno Terreno Terreno Terreno	Via C. Colombo, P.1°, P. 2°, sup. catastale mq 122, 7 vani. Rendita € 614,58 Via C. Colombo, P.T., sup. catastale mq 18, rendita € 26,34 Via C. Colombo, sup. mq 120 mq. rendita € 0,59, € 0,65; sup. mq 360 mq. rendita € 1,77, € 1,95; sup. mq 29 mq. rendita € 0,14, € 0,16; sup. mq 175 mq. rendita € 0,36, C D,95;

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 512/2010

Principessa e Peppino Lotti Beni in Pontida (BG) mapp. 5509,5519, mapp.(4553,5037,5057)

Sede: COMPRAVENDITA	INTRCBIO						
5	proprietà 1/1 [redacted] (1) Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 34733.1/2007 in atti dal 09/10/2007 Repertorio n. : 2396 Rogante: PALLINO FRANCESCO Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Fog. 5/ mapp 3884	STROZZA	U	/	F03 in corso di costruzione	Via Trieste, Rendita nessuna

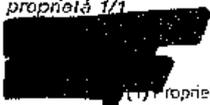
SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO 16 LUGLIO 2010

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. censuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 [redacted] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 53570.1/2010 in atti dal 23/12/2009 Repertorio n. : 128009 Rogante: GIOVANNI VACIRCA Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Fog. 57 mapp. 10248	BERGAMO	/	/	Terreno	Via Dacie Spalenga, mq 2350 reddito dominicale € 34,59, agrario € 21,85
2	proprietà 1/1 [redacted] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 22342.1/2008 in atti dal 13/06/2008 Repertorio n. : 144339 Rogante: NOSARI PEPPINO Sede: ALZANO LOMBARDO COMPRAVENDITA	Fog. 9/ mapp. 78	ALZANO Lombardo	3	Sub. 775	C/6	Via D. Pasenti n 1/g P.semin. sup. catastale mq 17, Rendita € 34,71
3	proprietà 1/1 [redacted] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 410.1/2010 in atti dal 05/01/2010 Repertorio n. : 54407 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO CONFERIMENTO IN SOCIETA	Fog. 8, 1 mapp. 579/348	MEDOLAGO	2,3, 3,3 4,2, 2,2,	1/5/6 1/1/70 3/70 2/70 1/70 3	A/10, C/5, C/6, C/6, C/6, C/7, A/ 10, A/10, A/10,	Via Roma N 101, P.T., S, CONSISTENZA 19,5 VANI, RENDITA € 3.675,8., € 86,62, € 31,09, € 26,82, € 2.073,57, € 1.036,79, € 565,52.
4	proprietà 1/1 [redacted] Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO	Fog. 7/ mapp. 5509	PONTIDA	2	Sub. 4 2 Sub. 5	A/2 C/6	Via C. Colombo, P.1°, P. 2°, sup. catastale mq 122, 7 vani, Rendita € 614,58 Via C. Colombo, P.F., sup. catastale mq 18, rendita € 26,34

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Pontida
8 di 72

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

Permessi e Ripiego Lotti con in Pontida (BG) mapp. 5519, 5519; mapp. (4553, 5037, 5057)

	(ATTO PUBBLICO) del 01/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13469 .1/2005 in atti dal 18/04/2005 Repertorio n. : 3198 Rogante: DE MARZIO ETTORE Sede: INTROBIO COMPRAVENDITA	Fog. 9/ mapp. 4553/503 7/5057/5 519		2 2 2 2		Terreno Terreno Terreno Terreno	Via C. Colombo, sup. mq 120 mq. rendita € 0.59, € 0.65, sup. mq 360 mq, rendita € 1.77, € 1.95; sup. mq 29 mq. rendita € 0.14, € 0.16; sup. mq 175 mq, rendita € 0.86, € 0.95;
5	proprietà 1/1  Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 34733 .1/2007 in atti dal 09/10/2007 Repertorio n. : 2396 Rogante: PALLINO FRANCESCO Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Catasto Terreni Fog. 9/ 5 mapp. 404,662, 2761,888	STROZZA	u	702/ 3	Cast/ Frutto, Cast/ Frutto, Frutto, Area Urbana, C/2	Via Vittorio Emanuele superficie mq 760 mq, Reddito Agrario € 0,39, dominicale € 1,16 Reddito Agrario € 0,52, dominicale € 1,55., Reddito Agrario € 0,03, dominicale € 0,04, Rendita € 100.100.

[REDACTED]

BENI IN PONTIDA (BG) via Cristoforo Colombo n.285/289

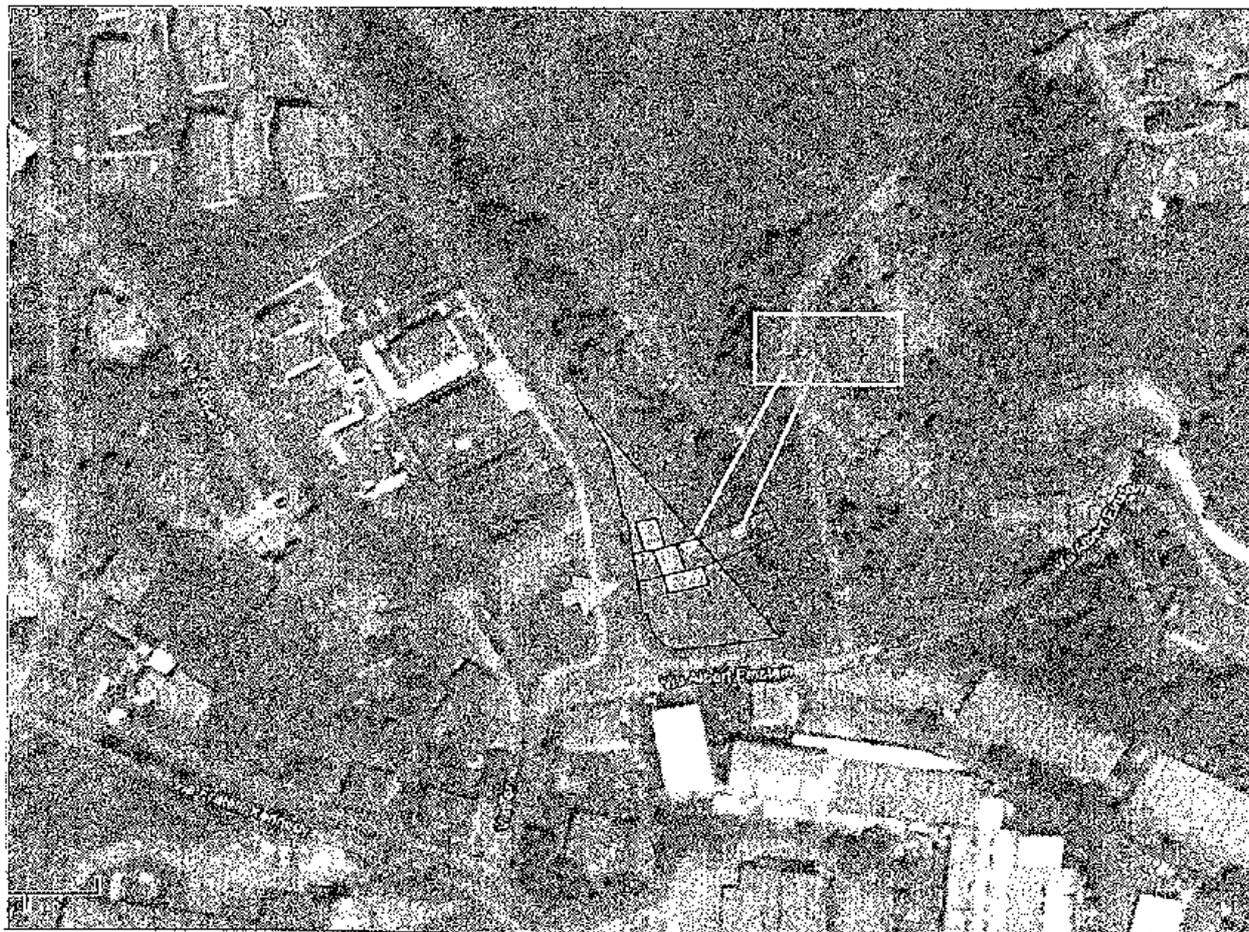
LOTTI 1,2,3,4, 5.

MAPPA GENERALE DEI BENI IN PONTIDA



Distanza da Bergamo	: 13,8 Km.	Superficie	: 10,14 Kmq.
Distanza da Brescia	: 61,2 Km.	Altitudine	: 310 m s.l.m.
Distanza da Milano	: 37,7 Km.	Prefisso telefonico: 035.	C.A.P.: 24030, Provincia: Bg
Casello autostradale	: Km.	Popolazione:	3.229

BENE IN PONTIDA (BG) via Cristoforo Colombo n. 285/269
LOTTO 4 "Casa a schiera e giardino" con adiacente "Terreno"
mapp. 5509 e 5519 (mapp. 4553, 5037, 5057)



1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

QUESITO . 1 : all'individuazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

A. Dalle visure catastali del 13/07/11 e del gennaio 2012 risulta unica proprietaria dell'edificio [REDACTED], che è anche costruttrice di questo intervento edilizio. L'immobile in oggetto è situato nel comune Pontida (Bg) in via Cristoforo Colombo, consiste in un'area sulla quale ora insiste un insediamento residenziale formato da un gruppo di tre case a schiera, in una zona decentrata posta nella fascia pedecollinare.

Mappali:

- **Catasto dei Fabbricati** - comune di Pontida, codice G864 - foglio 7, Particella 5509, sub. 4, Categoria A/2, classe 2, vani 7, Rendita € 614,58, sub. 5, Categoria C/6, classe 2, 15 mq, Rendita € 26,34;

- **Catasto Terreni** - comune di Pontida, codice G864 - foglio 9, Particella 5519, classe 2 sem. arb., m2 175, Reddito D. A. € 0.86/0.95

Mappali inglobati nella costruzione di strade comunali e marciapiedi, che non esistono più in quanto ceduti gratuitamente al Comune di Pontida per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed in attesa (vedi art. 3 della Convenzione) di atto che attesti il passaggio di proprietà.
fog. 9 / mapp. 4553/5037/5057, classe 2 sem. arb., m2 120/360/29, Reddito D. A. € 0.59/0.65, D. A. € 1.77/1.95, D. A. € 0.14/0.16

-Gli usi degli spazi interni per piano nello stato di fatto, sono così incidenti sull'estensione dell'intero edificio:

- **A1** P. terra, costituisce circa 33% S.L.P., di cui ad uso Autorimessa circa 30% e residenziale 70% con accesso da via C. Colombo civici 285/289 ;
- **A1a** P. 1° ad uso residenziale costituisce zona giorno circa 33%, con accesso dalla scala interna;
- **A1b** P. 2° ad uso residenziale costituisce zona notte mansarda sottotetto, circa 33%, con accesso dalla scala interna;
- **A1c** giardino di pertinenza.
- **A2** appezzamento di terreno agricolo a ridosso di giardino di pertinenza.
- **A3** tre piccoli appezzamenti di terreni sparpagliati sui confine della proprietà mapp. 4553, 5037, 5057, in origine appartenenti all'intera proprietà, ceduti al comune di Pontida gratuitamente come da "Convenzione per l'esecuzione di piano di fottizzazione - [REDACTED] relativa all'area tra via Torino e via Zuccallo" n rep. 130560 n racc. 29840 del 19/07/00 notaio J. P. Farat studio in Bergamo, in attesa di iscrizione e trascrizione da Immobiliare Prima srl a Comune di Pontida..

COERENZE: a nord con via C. Colombo e coi mapp. 2018, a est torrente Dordo e mapp. 3061, 4254, a ovest via C. Colombo, a sud strada comunale via Torino.

NOTE: L'IMMOBILE E' STATO COMMISSIONATO E REALIZZATO DALLA STESSA [REDACTED]. SONO GIÀ STATE VENDUTE LE DUE UNITÀ ADIACENTI, L'IMMOBILE OGGETTO DI QUESTA RELAZIONE DI STIMA E L'ULTIMO IMMOBILE NON VENDUTO.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Q U E S I T O 2 : ad una sommaria descrizione del bene.

Insediamiento composto da tre unità immobiliari a schiera ad uso residenziale con struttura in c.a. in opera. L'unità abitativa nello stato di fatto è formato da tre piani fuori terra con accesso sia carrabile che pedonale autonomi e direttamente dalla pubblica via, i piani sono collegati da unica scala.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: area urbana a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia case sparse di tipo estensivo, è collocata in area periferica rispetto al centro civico di Pontida, poco distante dalla strada statale SS342.

SERVIZI DI ZONA: la vicinanza alla SS342 costituisce un accesso agevolato ai sistemi di collegamento principale della zona per il trasporto su gomma sulle direttrici di collegamento per Bergamo e Lecco-Corno.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE: le aree che circondano questa zona sono prevalentemente prati pedecollinari e boschi, il centro del paese è distante circa 2 km, la zona residenziale è di tipo estensivo, non sono presenti esercizi commerciali al dettaglio e non sono facilmente raggiungibili a piedi in quanto la SS è sprovvista di marciapiede e di pista ciclabile ed è intensamente trafficata anche da mezzi industriali.

3 EPOCA DI COSTRUZIONE

QUESITO 3: ad una sommaria descrizione del bene;

L'immobile è di recente realizzazione, è stato terminato nell'anno 2008.

4 PRATICHE EDILIZIE

QUESITO 4: per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificare i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI L'ATTUALE FABBRICATO

1. Permesso a Costruire prat. N 37/05, presentata 06/04/04, "Costruzione di fabbricato residenziale composto da tre unità immobiliari" rilasciata 04/07/05;
2. D.I.A. Variante 1° 139/05 presentata 09/09/05;
3. D.I.A. Variante 2° 38/06 presentata 13/03/06;
4. D.I.A. Variante 3° 92/06 presentata 14/06/06;
5. D.I.A. Variante 4° 187/07 presentata 23/10/07;
6. D.I.A. 22/07 Recinzione presentata 23/10/07;
7. D.I.A. 124/07 Tinteggiatura presentata 23/10/07;
8. CERTIFICATO DI AGIBILITA' N 98/2008 del 10/06/08

5 DESTINAZIONE URBANISTICA (esclusa quando non si tratta di terreno)

QUESITO 5: per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

Vedi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA allegato riguardante il mappale 5519 foglio 9.

6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO 6: all'identificazione catastale immobiliare, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alle legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettive impossibilità, ne indichi le o ragioni ostative;

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio-mapp.	sez. censuaria	Classe	sub	Cat. Qua- lità	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1	Catasto Fabb. Fog. 7 / mapp. 5509	PONTIDA	2	4	A/2	Via C. Colombo, sub. 4, Categoria A/2, classe 2, vani 7, Rendita € 614,58.
2	proprietà 1/1	Catasto Fabb. Fog. 7 / mapp. 5509	PONTIDA	2	5	C/6	Via C. Colombo, sub. 5, Categoria C/6, classe 2, mq 15, Rendita € 28,34.
3	proprietà 1/1	Catasto Terr. Fog. 9 / mapp. 5519	PONTIDA				foglio 9, Particella 5519, classe 2 sem. arb., m2 175, Reddito D. A. € 0.86/0.95
4/5/6 Fisicamente e non esistono più	proprietà 1/1	Catasto Terr. Fog. 9 / mapp. 4553/5037/5057	PONTIDA				foglio 9, Particelle 4553/5037/5057, classe 2 sem. arb., m2 120/360/29, Reddito D. A. € 0.59/0.85, D. A. € 1.77/1.95, D. A. € 0.14/0.16.

LE ULTIME VISURE CATASTALI SONO STATE EFFETTUATE IL 13/07/11.

7 RISPONDENZA DEI DATI CONTENUTI NEL ATTO GIUDIZIARIO STATO DI POSSESSO

QUESITO 7: all'accertamento, in base alla documentazione dell'agenzia del territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolamentare trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

L'immobile in oggetto alla data della notifica del pignoramento risultava essere di proprietà [redacted] trattasi di nuovo fabbricato residenziale.

8 PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI

QUESITO 8: all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritto di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

LOTTO 4 mappali 5509, 5519, 4551, 5037, 5057.

Tipologia complessiva, blocco tre case a schiera con piccoli giardini esclusivi.

PROPRIETÀ [redacted]

[redacted] iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo (R.E.A. n BG - 349473) [redacted] Proprietà per 1/1.

8.1 PROVENIENZA DEL BENE ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Proprietari attuali:

IMMOBILIARE PRIMA [redacted]

- Atto di compravendita in data 1 aprile 2005 nn. 3198/1885 di repertorio e raccolta del notaio Ettore De Marzio di Introbio (Lc), trascritto a Bergamo il 15 aprile 2005 al nn. 19971/13469, per acquisto da Pavano Aurelio, n. Lecco il 31 ottobre 1937;

Proprietari precedenti:

- allo Stesso era pervenuto in parte da epoca anteriore al ventennio per atto di compravendita in data 21 marzo 1964 nn. 9339/3215 di repertorio e raccolta del notaio Teodoro Berera di Lecco, trascritto a Bergamo il 20 aprile 1964 ai nn. 6214/5406, col il quale [redacted] in quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno e successiva scrittura privata di cessione di quota autenticata in data 22 giugno 1998 ai nn. 133156/32794 di repertorio e raccolta dal notaio Teodoro Berera di Lecco, trascritto a Bergamo il 1 luglio 1998 ai nn. 24110/19079, con la quale [redacted] la propria quota indivisa di $\frac{1}{2}$; in parte per atto di compravendita in data 7 luglio 2000 n. 130558 di repertorio del notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, ivi trascritto il 26 luglio 2000 ai nn. 30928/22769, per acquisto dalle [redacted]
- Alle società [redacted] era pervenuto per atto di compravendita in data 11 gennaio 2000 n. 127887 di repertorio del notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, ivi trascritto il 31 gennaio 2000 ai nn. 3497/2513, per acquisto da [redacted] quanto alla quota indivisa di $\frac{1}{4}$ e [redacted] quanto alla quota indivisa di $\frac{1}{4}$;
- [redacted] quota indivisa di $\frac{1}{4}$ era pervenuta per atto di compravendita in data 27 dicembre 1999 n. 127616 di repertorio e raccolta del notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, ivi trascritto il 19 gennaio 2000 ai nn. 2074/1492, per acquisto da [redacted]
- alla Stessa la quota indivisa di [redacted] era pervenuta da epoca anteriore al ventennio e precisamente per successione legittima in morte [redacted] come da denuncia n. 3, vol. 246, registrata a Ponte San Pietro (Bg) il 11 marzo 1976, il cui certificato risulta trascritto a Bergamo il 26 luglio 1976 ai nn. 15361/13050 (non risulta trascritto alcun atto di accettazione d'eredità), mentre la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ceduta alla [redacted] era pervenuta per atto di compravendita in data 27 dicembre 1999 n. 127617 di repertorio del notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, ivi trascritto il 19 gennaio 2000 ai nn. 2075/1493, da [redacted]
- A [redacted] la predetta quota indivisa di $\frac{1}{4}$ era pervenuta da epoca anteriore al ventennio e per il susseguirsi dei seguenti titoli:
- successione testamentaria in morte di [redacted] come da denuncia n. 92, vol. 182, registrata a Ponte San Pietro (Bg) il 7 settembre 1953, il cui certificato risulta trascritto a Bergamo il 4 dicembre 1953 ai nn. 9738/9302, a favore dei [redacted] per quota indivisa di $\frac{1}{5}$ ciascuno; testamento olografo pubblicato in data 12 settembre 1953 dal notaio Carlo Mangili di Trescore Balneario (Bg), non trascritto. Accettazione d'eredità trascritta a Bergamo il 28 gennaio 1954 ai nn. 1011/959.
- Atto di divisione a stralcio in data 16 maggio 1958 nn. 5165/1672 di repertorio e raccolta del notaio Luciano Colombo di Bergamo, ivi trascritto il 11 giugno 1958 ai nn. 6897/6237, con il quale veniva

tacitato il condividente [redacted] con l'assegnazione di alcuni beni in proprietà esclusiva, lasciando [redacted] comproprietari in quota indivisa di 1/4 ciascuno;

- successione testamentaria in morte di [redacted] ed ivi [redacted] come da denuncia n. 35, vol. 222, registrata a Ponte San Pietro (Bg) il 16 aprile 1970, il cui certificato risulta trascritto a Bergamo il 7 agosto 1970 ai nn. 13367/10701, a favore [redacted] [redacted] testamento olografo pubblicato in data 20 gennaio 1970 ai nn. 46859/5793 di repertorio e raccolta del notaio Luciano Colombo di Bergamo, ivi trascritto il 9 luglio 1975 ai nn. 11032/9647. Non risulta trascritto alcun atto di accettazione d'eredità.
- Successione testamentaria in [redacted] ed ivi [redacted], come da denuncia n. 45, vol. 232, registrata a Ponte San Pietro (Bg) il 30 maggio 1972, il cui certificato risulta trascritto a Bergamo il 3 agosto 1972 ai nn. 15132/12291, a favore [redacted] testamento olografo pubblicato in data 1 marzo 1972 ai nn. 54788/7148 di repertorio e raccolta del notaio Luciano Colombo di Bergamo, ivi trascritto il 9 luglio 1975 ai nn. 11031/9646. Non risulta trascritto alcun atto di accettazione d'eredità.

Note: nessuna

8.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

a) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

-Atti di asservimento Urbanistico:

nessuno

-Atti di limitazioni d'uso e a favore:

nessuno

b) Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni e Ipoteche Trascrizioni e Pignoramenti (in ordine di data) SISTEMA MECCANIZZATO.

A carico delle unità immobiliari oggetto d'ispezione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 25 gennaio 2006 ai nn. 4394/1112, a favore Banca di Credito Cooperativo di Inzago [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] 900.000,00# (S.C. Euro 450.000,00#); grava immobili in Comune di Pontida (Bg).
2. Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 16 ottobre 2007 ai nn. 62825/16368, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [redacted]. [redacted] per Euro 1.650.000,00# (S.C. Euro 1.100.000,00#); grava immobili in Comune di Strozza (Bg).
3. Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 8 maggio 2009 ai nn. 25849/4357, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [redacted] con sede in [redacted], per Euro 260.000,00# (S.C. Euro 130.000,00#); grava immobili in Comune di Strozza (Bg).

4. Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 25 maggio 2009 ai nn. 30417/4983, [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted] con sede in [redacted] per Euro 350.000,00# (S.C. in decreto Euro 264.000,00#); grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg); Bergamo, Medolago (Bg), Pontida (Bg) e Stozza (Bg).
5. Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 16 luglio 2010 ai nn. 39431/22270, contro [redacted] con sede in [redacted] grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg), Bergamo, Medolago (Bg), Pontida (Bg) e Stozza (Bg).

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento in esame, risulta inoltre trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 6 aprile 2011 ai nn. 17675/3573, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [redacted] con sede in [redacted] grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg), Pontida (Bg), Stozza (Bg) e Cisano Bergamasco (Bg).

Si segnala infine che, per la continuità delle trascrizioni relative alla società [redacted] non risulta trascritto alcun atto portante il trasferimento della sede sociale da Calusco d'Adda (Bg) a Milano.

c) Vincoli ed oneri che verranno acquisiti e di cui ci si dovrà far carico per regolarizzare la posizione dell'immobile con le istituzioni e nel rispetto dei diritti di terzi.

OPERE DA FARE PER REGOLARIZZARE GLI ABUSI e INCOMPLETEZZE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, CONDOZIONANTI IL VALORE DI STIMA FINALE.

Mappali 4553/5037/5057 inglobati nella costruzione di strade comunali e marciapiedi, che non esistono più in quanto ceduti gratuitamente al Comune di Pontida per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed in attesa (vedi art. 3 della Convenzione) di atto che attesti il passaggio di proprietà, di conseguenza non esiste nemmeno un valore immobiliare delle stesse, che però se non vengono intestate a Comune di Pontida avendo una rendita catastale costituiscono un onere il nuovo sia per l'attuale proprietà che per la subentrante proprietà.

d) NUOVI INTERVENUTI DOPO PIGNORAMENTO 532/10.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento in esame, risulta inoltre trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 6 aprile 2011 ai nn. 17675/3573, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [redacted] con sede in [redacted] grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg), Pontida (Bg), Stozza (Bg) e Cisano Bergamasco (Bg).

8.2 Giudizio di conformità urbanistico – edilizio e catastale.

- Conformità urbanistica – edilizia: conforme.

- Conformità Catastale: conforme, ma sono rimasti intestati a [REDACTED]. Ancora tre mappali 4553/5037/5057 _al Catasto Terreno che devono essere ceduti (oneri a carico del nuovo acquirente) con atto formale presso un notaio, in quanto utilizzati per realizzare le strade comunali via C. Colombo e Torino come sottoscritto in Atto di Convenzione "Convenzione per l'esecuzione di piano di lottizzazione - ZUCCALLO - relativa all'area fra via Torino e via Zuccallo" n rep. 130560 n racc. 29840 del 19/07/00 notaio J. P. Farat studio in Bergamo, in attesa di iscrizione e trascrizione da [REDACTED] a Comune di Pontida.

9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DESCRIZIONE DETTAGLIATA VALORE

QUESITO 9 : alla determinazione del valore degli immobili pignorati:

9.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il vincolo in vigore contenuto nel PRG attualmente in vigore nel COMUNE di PONTIDA, Norme Tecniche di Attuazione - Testo Approvato - prevede quanto segue:

- Per quanto concerne il mapp. 5509 l'immobile è individuato in Zona Espansione C, EO, Piano di Zona Vigente, per quanto concerne 5519 vedi CDU allegato (capitolo 14 paragrafo e).

9.2 RIEPILOGO DELLE SUPERFICI:

Le dimensioni sono ricavate da concessioni edilizie e rilievo parziale a campione dell'esistente, data l'approssimazione delle misure gli importi di valutazione degli immobili saranno da ritenere a corpo e non a misura.

STATO DI FATTO

Misure approssimative e arrotondate all'unità per eccesso o per difetto.

ALLOGGIO

Sup. lorda	P. Terra	circa mq	45,10	di cui il 30% circa destinato ad autorimessa
Sup. lorda	P. 1°	circa mq	45,10	
+balcone	10,50x0,50	circa mq	5,25	
Sup. lorda	P. 2°	circa mq	45,10	
Totale		circa mq	140,35	

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DEL GIARDINO DI PERTINENZA

Misure approssimative e arrotondate all'unità per eccesso o per difetto

Mq 116,25

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA TERRENO ADIACENTE mapp. 5519

Superficie catastale

Mq 175

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA TERRENO ADIACENTE mapp. 4553 / 5037 / 5057 (terreni non più identificabile nella realtà concesse gratuitamente al comune)

Superficie catastale

Mq 509

9.3 Definizione del coefficiente medio:

Indice di differenziazione

Edificio residenziale

- | | |
|--|------|
| • Orientamento | 1,00 |
| • Raggiungibile in auto | 1,00 |
| • Dotato di parcheggi esclusivi | 1,10 |
| • Ascensore no | 0,90 |
| • Terrazze esclusive | 1,00 |
| • Accessibilità | 1,00 |
| • Realizzato da tre anni e mai abitato | 1,00 |
| • Senza certificazione energetica | 0,80 |

Totale complessivo indici di differenziazione tot. 0,97

-VINCOLI ED ONERI GRAVANTI COME DEFINITI AL CAPITOLO 8.1 PUNTO C

- Per sistemazione posizione catastale

Coefficiente di riduzione

0,995 tot. 0,995

9.4 Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive

- Strutture verticali e orizzontali c.a. in opera,
- Condizioni buone,
- Scala in cemento armato in opera rivestimento in granito,
- Pavimenti interni, rivestimenti bagni, in ceramica,
- Pavimento balcone e portico antigelive tipo klincher o gres,
- Pergolato giardino in legno portante a vista,
- Serramenti interni in legno, esterni persiane in legno,
- Predisposizione impianto di condizionamento,
- Videocitofono,
- Cancelli carrate telecomandato,
- Solai in legno a vista.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE PIENO DELL'IMMOBILE PENSATO COME FINITO IMPORTO DAL
 QUALE VERRANNO DETTRATTE GLI ONERI DI COMPLETAMENTO**

1 Identificazione entità immobiliare	2 Piano e sup. utile mq	3 Altezza dei vani m	4 Parametro Sup. COMMERCIALE mq	5 Coefficiente medio	6 Valore equivalente di superficie da applicare al punto 4	7 Valore medio in € corrispondente di mercato	8 Coefficiente di riduzione da applicare al punto 7	9 Valore unitario €/mq	Valore stimato Risultato del prodotto colonna 6 e 9
Misure arrotondate all'unità approssimative CASA A SCHIERA									
Sup. comm. Piano Terra Taverna / Autorimessa Giardinetto compreso nel costo mq Data l'altezza può essere trasformato in abitabile fra alcuni anni	/	M 2,7	Mq 45,10	0,97	Mq 43,75	€ 1.700,00 valore pieno	0,97	€ 1.650,00	€ 72.187,50
Sup. comm. 1° 2° Piano Compresi balcone 3/4		M 2,7 H media M 2,4	Mq 95,45	0,97	Mq 92,59	€ 1.700,00 valore pieno	0,97	€ 1.650,00	€ 152.773,50
Giardino di pertinenza anteriore e posteriore Giardinetto compreso nel costo mq dell'immobile	/		Mq 116,25		/	/	/	Valore già compreso nel costo al mq dell'alloggio	/
Mapp. 5519			Mq 175		/	/	/	€ 15,00	€ 2.625,00
Mapp. 4553 / 5037 / 5057 Non esistono più come entità immobiliari sul territorio ma fanno parte di strade e marciapiedi	/		Mq 120+mq360+mq29					Nessun valore commerciale	/
TOTALE									€ 227.585,00

9.5 UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Immobile non utilizzato.

**9.5 Valutazione complessiva del Lotto:
 Criterio di Stima**

La quantificazione del valore di un bene immobile si basa sul principio della interdipendenza tra valore e fine della valutazione allo scopo di arrivare ad una stima, il più corrispondente possibile, del suo reale valore di mercato.

In questo caso il fine di stabilire un valore al patrimonio in oggetto è quello di rendere i beni facilmente solvibili allo scopo di alienare, in tempi brevi, un patrimonio che potrebbe subire svalutazioni.

E' quindi fondamentale individuare nella stima quelli che sono i reali elementi qualitativi degli immobili e la loro legittimità, in relazione anche al mercato ed alle caratteristiche specifiche della realtà del luogo.

A tale scopo è indispensabile verificare la legittimità del patrimonio attraverso le seguenti indagini ed accertamenti presso:

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROV. BERGAMO;
- AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI BERGAMO;
- UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PERTINENZA
- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;
- AGENZIE IMMOBILIARI.

Presso l'ufficio tecnico del comune di PONTIDA sono state inoltre visionate tutte le pratiche edilizie riferite all'immobile interessato (ed eventuali convenzioni tra privato ed ente) allo scopo di accertare la conformità delle opere edilizie e poter pertanto porre sul mercato immobili indenni da sanatorie o condoni che andrebbero a modificare il valore commerciale degli stessi.

Sono state inoltre valutate, tramite l'esame dei piani urbanistici vigenti, le eventuali potenzialità o le ristrettezze normative riferite ai beni immobili.

A completamento di quanto sopra mi sono recata sui luoghi, allo scopo di comprendere il contesto nel quale sono inseriti i beni immobili, la loro collocazione urbanistica, l'accessibilità e fruibilità. Ho inoltre cercato di valutare al meglio quali sono le richieste del mercato relativo a beni del tipo in oggetto,

Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Questa stima è riferita ad un lotto comprendente UN IMMOBILE RESIDENZIALE.

Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Nella definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali morfologici, e temporali del contesto economico attuale, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche, indagini Tecnico-Urbanistiche.

La valutazione ha considerato anche pesi, gravami e diritti di terzi.

Il metodo di stima adottato è Comparativo Diretto che consiste nel confrontare il bene in oggetto con una serie di altri tre beni simili nello stesso luogo e comune.

CASA PLURIFAMILIARE con GIARDINO PERTINENZIALE

Dalla stima per comparazione, tenendo conto del riferimento medio di mercato al mq pari € 1700,00, del coefficiente correttivo relativo alla zona e del coefficiente medio riferito alle qualità dell'edificio di 0.97 e un coefficiente di riduzione di 0.97 , si ha un valore corretto pari a € 1.650,00, che costituisce il più probabile valore di mercato.

TERRENO ADIACENTE Mapp. 5519

Dalla stima per comparazione, tenendo conto del riferimento medio di mercato e del fatto che trattasi di appezzamento a ridosso di un torrente rientra nella categoria dei terreni agricoli con un valore al mq pari a € 15,00.

TERRENI Mapp. 4553 / 5037 / 5057

Questi terreni nella realtà non esistono più sono inglobati nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pertanto deve essere formalizzato con atto notarile il passaggio di proprietà a titolo gratuito al comune di Pontida, vedi Convenzione.

LOTTO 4 Beni in Pontida (BG) mapp. 5509 e 5519 (mapp. 4553, 5037, 5057)

VALORE IMMOBILIARE PIENO			
Immobile	Sup. Equivalente	Valore al mq	Valore intero
-Residenziale con terreno di pertinenza	Mq 135	€ 1.650,00	€ 222.750,00
-Autorimesse	Mq 16	€ 825,00	€ 13.200,00
-Terreno adiacente	Mq 175	€ 15,00	€ 2.625,00
- mapp. 4553/5037/5057	/	/	Senza valore
TOTALE COMPLESSIVO			€ 227.586,00

9.6 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 227.586,00

10 FORMAZIONE DEI LOTTI

QUESITO . 10 : alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

L'intero procedimento giudiziario comprende beni posti nei comuni di Bergamo, Alzano Lombardo, Medolago, Pontida, così suddivisi:

1 COMUNE DI BERGAMO	TETTENO FABBRICABILE
2 COMUNE DI ALZANO LOMBARDO	AUTORIMESSA
3 COMUNE DI MEDOLAGO	EDIFICIO COMMERCIALE/ARTIGIANALE
4 COMUNE DI PONTIDA	CASA SCHIERA
5 COMUNE DI STROZZA	EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAM.

In riferimento ai beni posti nei cinque comuni la scelta della composizione dei lotti deriva dalla loro distocazione territoriale

Il presente lotto, è costituito da un edificio residenziale.

11 COMODA DIVISIBILITA'

QUESITO . 11 : all'accorpamento della comoda divisibilità dei beni;

Si è ritenuto opportuno accorpare il terreno mapp. 5519 all'abitazione per diversi motivi. Innanzitutto le sue ridotte dimensioni non ne consentono un utilizzo autonomo anche perché non sarà mai edificabile (altro limite la vicinanza al corso d'acqua secondario) non ha un accesso da pubblica via ma tramite proprietà adiacenti sulle quale non grava alcuna servitù, la sua adiacenza al mapp. 5509 ne costituisce la sua naturale continuazione, aumentandone anche il valore qualitativo dell'abitazione senza gravare in modo sostanziale sull'entità economica del lotto. Gli altri tre mappali sono accorparsi solo da un punto di vista formale in quanto fisicamente non esistono più ma devono essere formalmente ceduti gratuitamente al comune di Pontida.

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
 PERITI: ARCH. ROSA CERBINO
 Beni in Pontida
 22 di 72

12 TITOLO DI OCCUPAZIONE

Q U E S I T O . 1 2 : all' accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla sussistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, faddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Attualmente l'immobile è vuoto.

13 OBBLIGHI ESPROPRIATIVI

Q U E S I T O . 1 3 : all' accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non esistono pratiche di esproprio in corso per pubblica utilità.

15 VOLTURA CATASTALE IN CASO DI VENDITA

Q U E S I T O . 1 5 : proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;

NON ANCORA ESEGUITA

16 SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

Q U E S I T O . 1 6 : al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

VEDI 5 SCHEDE SINGOLE ALLEGATE

14 ALLEGAZIONE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI, FOTOGRAFIE ESTRATTI VARI

Q U E S I T O . 1 4 : all' allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

LOTTO 4 Beni in Pontida (BG) mapp. 5509 e 5519 (mapp. 4553, 5037, 5057)

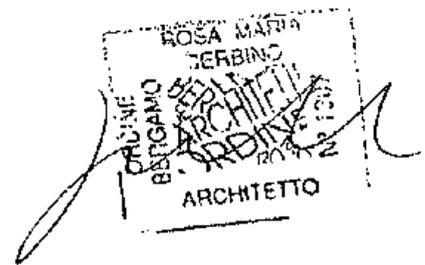
14a PLANIMETRIE

14b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

14c DOCUMENTI CATASTALI

14d ESTRATTI PGT

14e ESTRATTI CONCESSIONI EDIL. E AUT. REGIONALI CONVENZIONE EDILIZIA



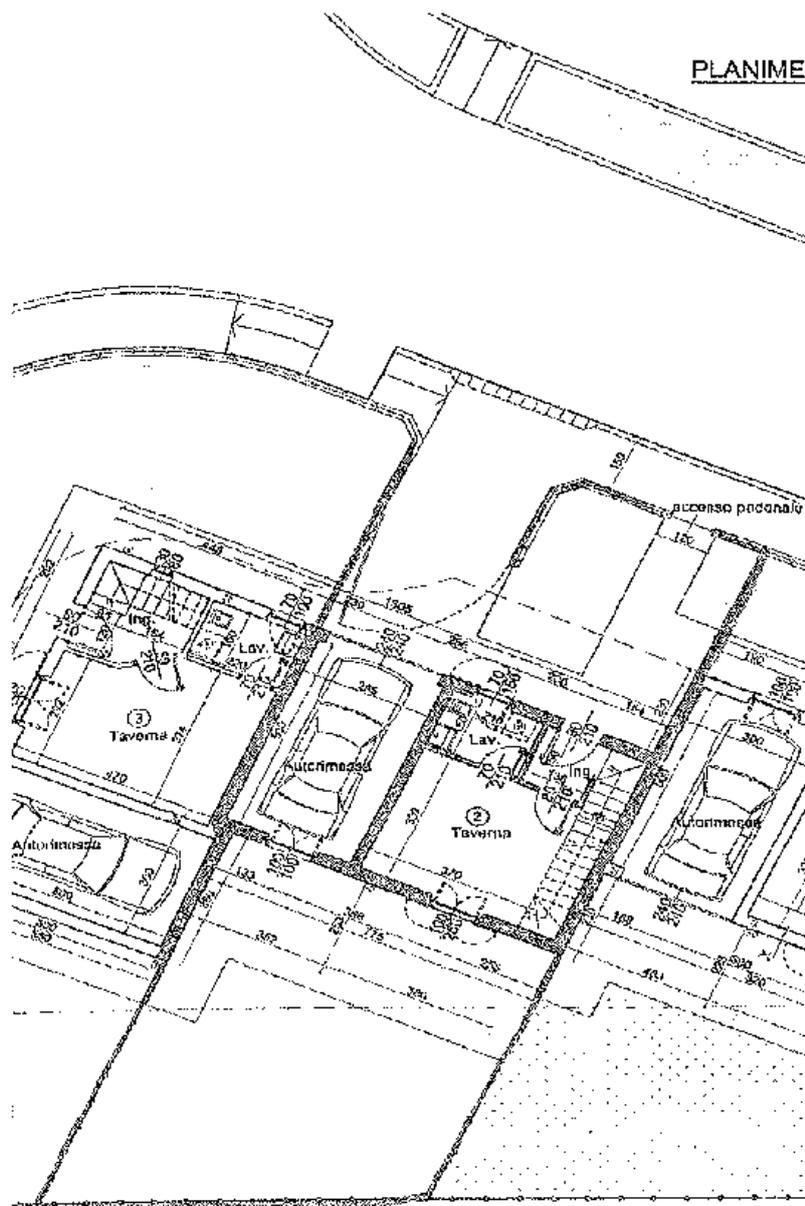
14a PLANIMETRIE

SUPERFICI UTILI RESIDENZIALI - RAPPORTI AEROILLUMINANTI													
N.	TITOLO	Superficie mq residenziale	Superficie mq non residenziale	Din. p.fir/fin.	Superficie utile b+1/a					Sup. aerod.		Rap. Aerod.	
					L	p=L/2	a	b	c	b+1/3a	paradale		laterale
UNITA' IMM. N. 2													
1	SOGGIORNO	17,29	---	1,00x1,50 1,00x2,50	---	---	---	1,50	---	1,50	1,50	1,40	5,17
2	CUCINA	9,57	---	1,00x2,50	---	---	---	1,50	0,80	1,50	1,50	1,50	6,04
3	BAGNO P1*	4,07	---	0,70x1,50	---	---	---	1,05	---	1,05	1,05	1,05	4,73
4	DISIMPEGNO	0,80	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
5	BALCONE	---	10,50	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
6	CAMERA MAT.	14,12	---	1,40x1,30 0,55x0,70	---	---	---	1,22	---	1,22	1,22	2,17	6,51
7	CAMERA	0,73	---	1,00x1,50	---	---	---	1,30	---	1,30	1,30	1,30	7,48
8	BAGNO P2*	5,40	---	0,70x1,30	---	---	---	0,91	---	0,91	0,91	0,91	3,93
9	CORRIDIO	3,00	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
10	TAVERNA	12,84	---	1,00x2,50	---	---	---	1,50	0,50	1,50	1,50	1,50	8,60
11	LAVANDERIA	3,15	---	0,70x1,50	1,45	0,725	0,36	0,70	---	0,82	0,82	0,82	3,85
8	INGRESSO	2,18	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
9	AUTOMESSA	---	15,55	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TOTALE		84,11	26,05										

LOTTO 4 Beni in Pontida (BG) mapp. 5509 e 5519 (mapp. 4553, 5037, 5057)

Disegni estratti da D.I.A. IN VARIANTE n 187/07 del 23-10-2007, ultima variante di aggiornamento interventi:

PLANIMETRIA / PIANO TERRA

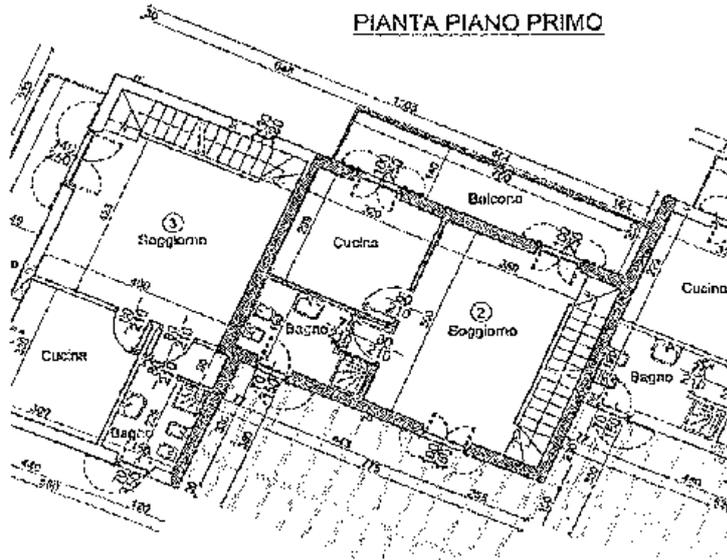


DISEGNI NON IN SCALA

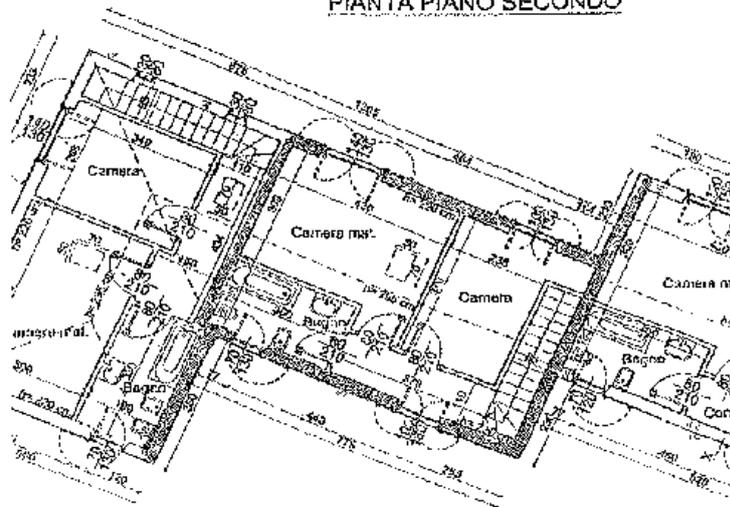
Giudice: DR GIOVANNI PANZERI
PERITI: ARCH. ROSA CERENO
Beni in Pontida
26 di 72

LOTTO 4 Beni in Pontida (BG) mapp. 5509 e 5519 (mapp. 4553, 5037, 5057)

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



DISEGNI NON IN SCALA

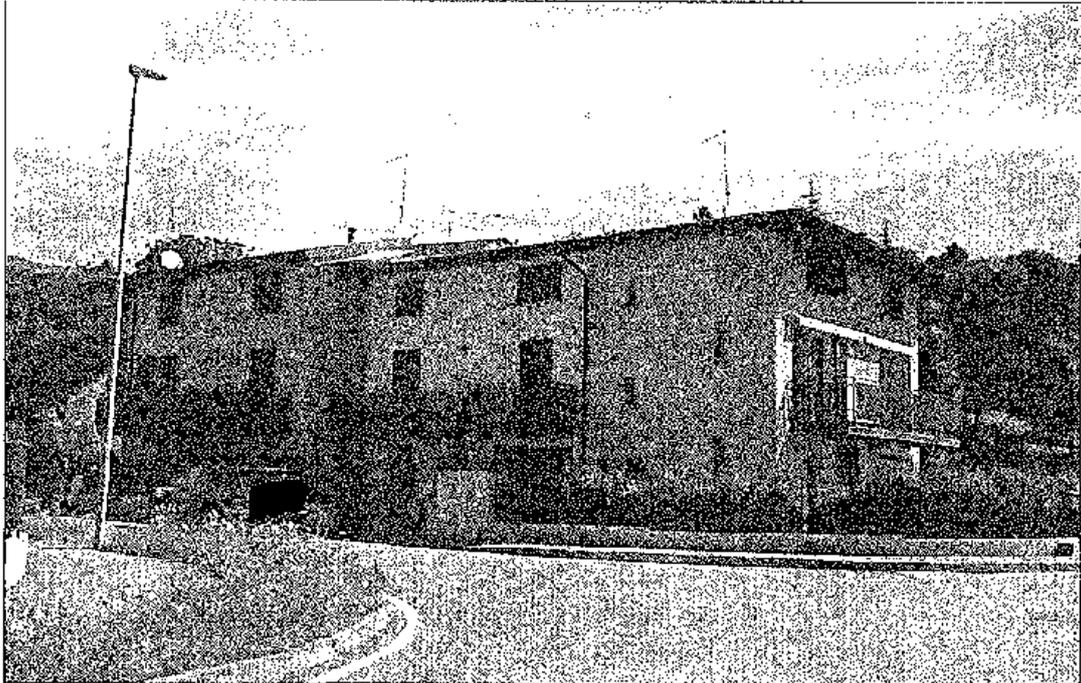
Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITI: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Pontida
27 di 72

~~ESecuzione Immobiliare~~
LOTTO 4 Beni in Pontida (BG) mapp. 5509 e 5519 (mapp. 4553, 5037, 5057)

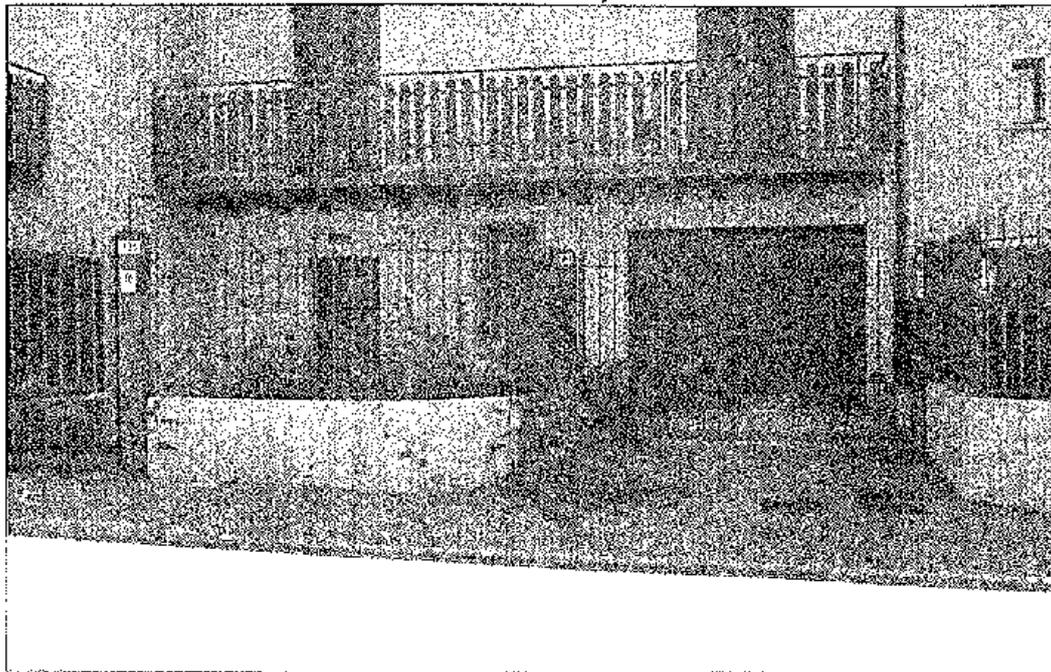
14b

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 FRONTE VERSO SVINCOLO VIA TORINO E VIA C. COLOMBO



2 ACCESSO ALL'IMMOBILE, AUTORIMESSA



Giudice DR. GIOVANNI PANZERI
Periti: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Pontida
28 di 72

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 4 Beni in Portofino (BO) mapp. 5509 e 5519 (mapp. 4553, 5037, 5057)

3 FACCIATA PRINCIPALE



Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITI: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Portofino
23 di 72

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 4 Beni in Pontida (BS) (mapp. 3569 e 3519 (mapp. 4553, 3037, 3057)

4 RETRO SU GIARDINO DI PERTINENZA



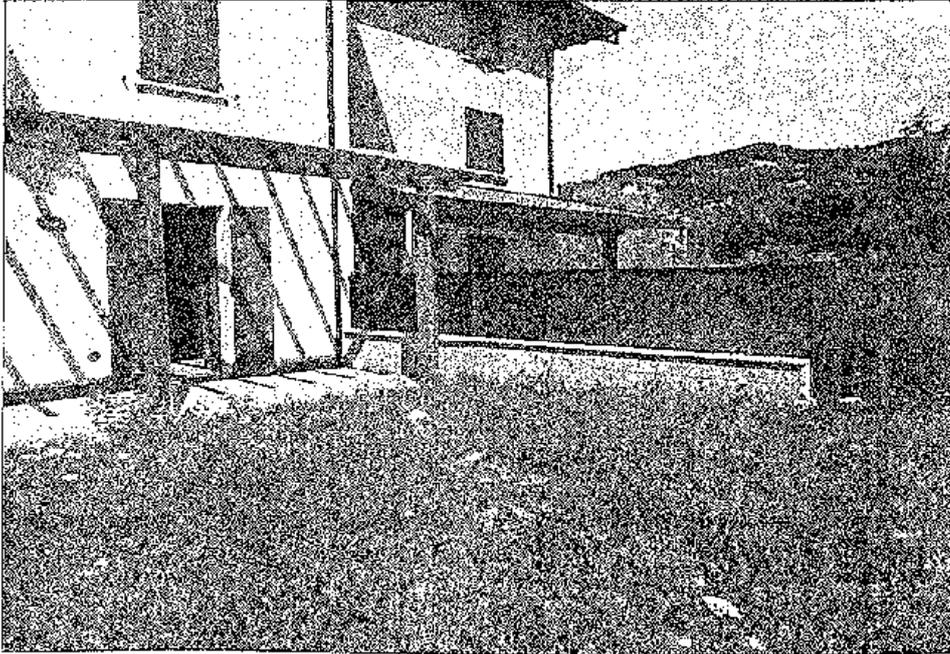
5 PERGOLATO



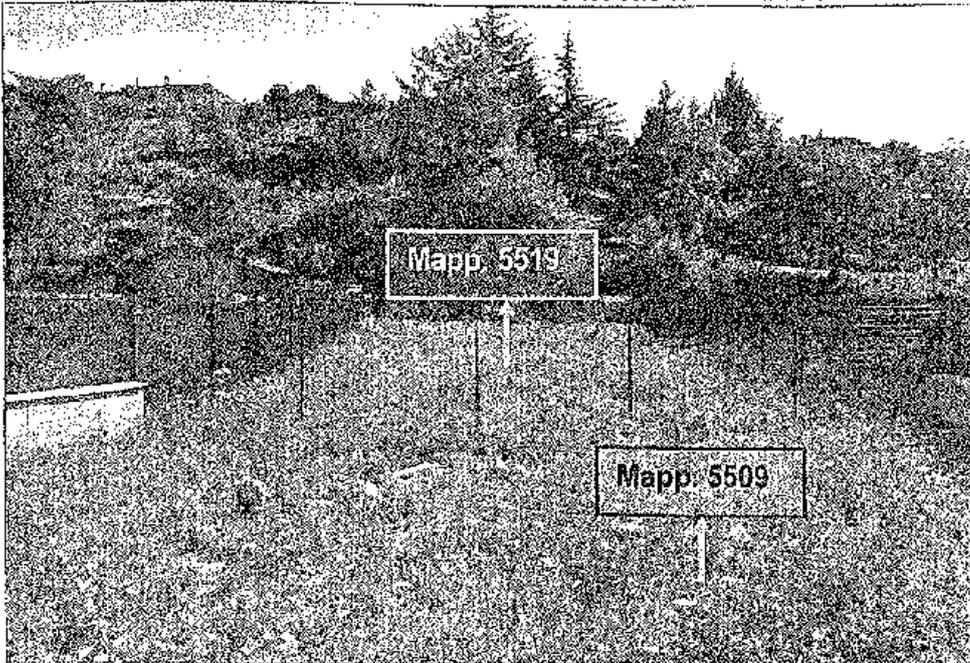
Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITI: ARCH. ROSA CERENO
Beni in Pontida
30 di 72

LOTTO 4 Beni in Pontida (BG) mapp. 5509 e 5519 (mapp. 4553, 5037, 5057)

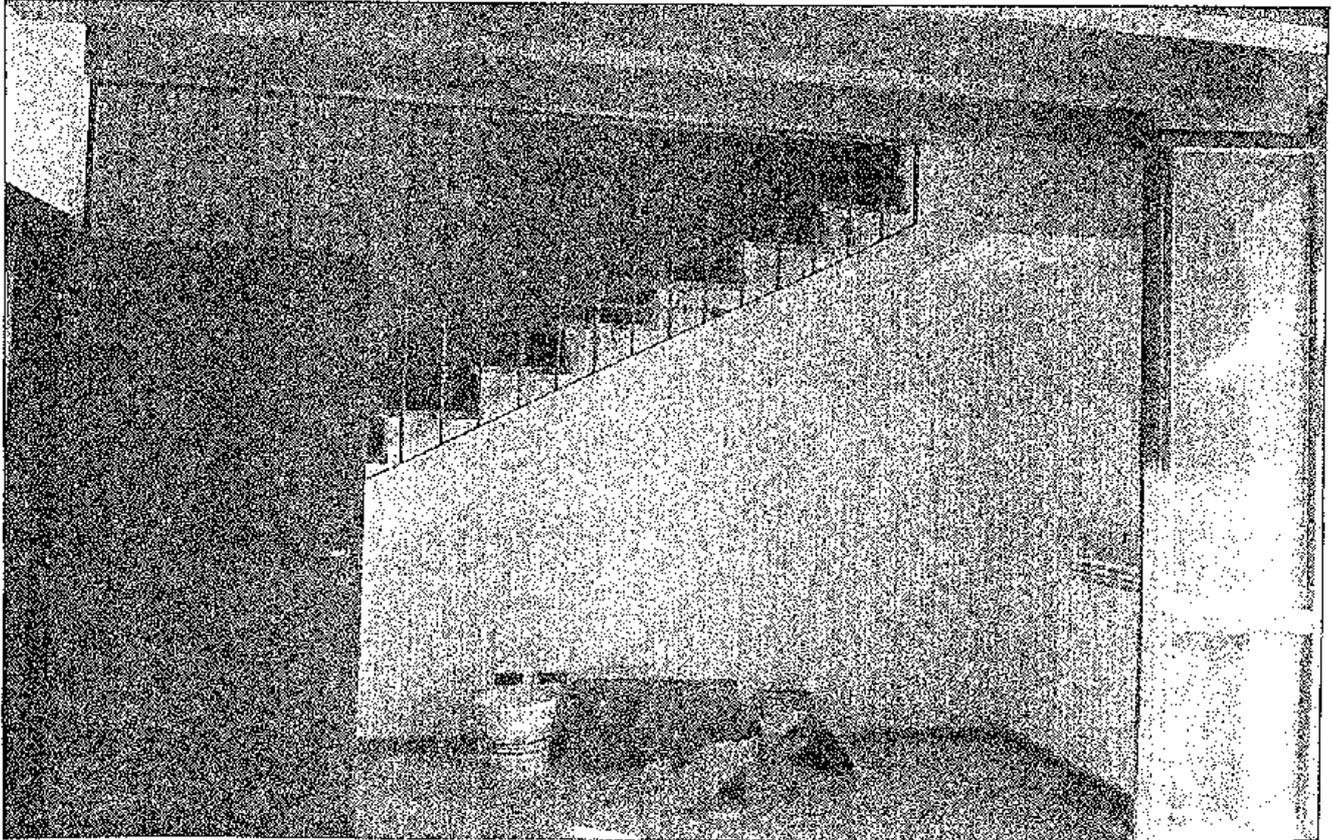
6 GIARDINO E PERGOLATO



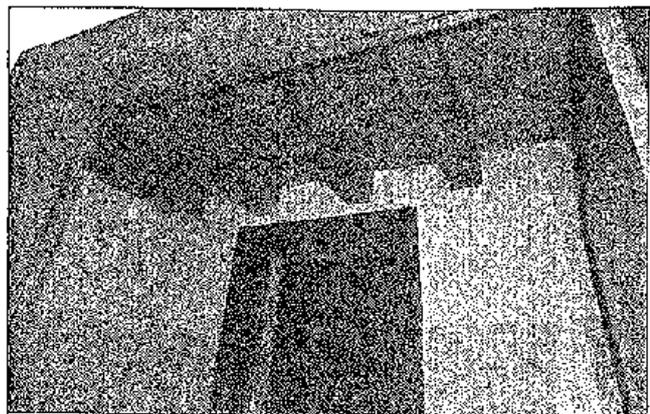
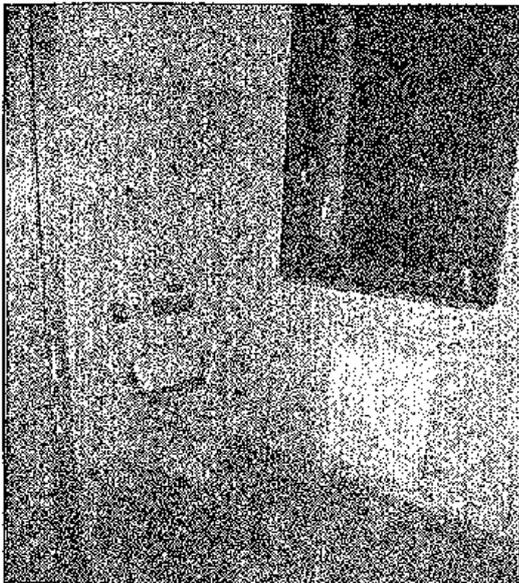
7 TERRENO A RIDOZZO DEL GIARDINO ESCLUSIVO MAPP. 5519



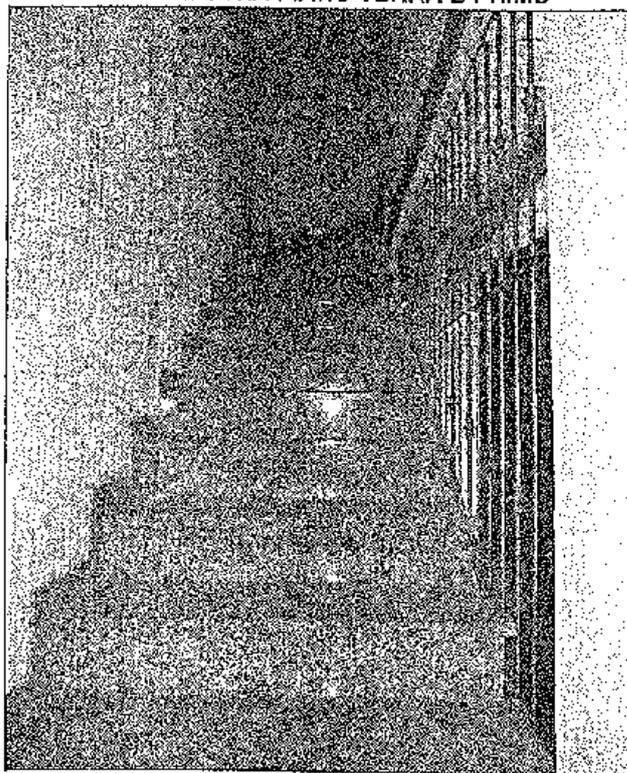
8 INGRESSO PIANO TERRA



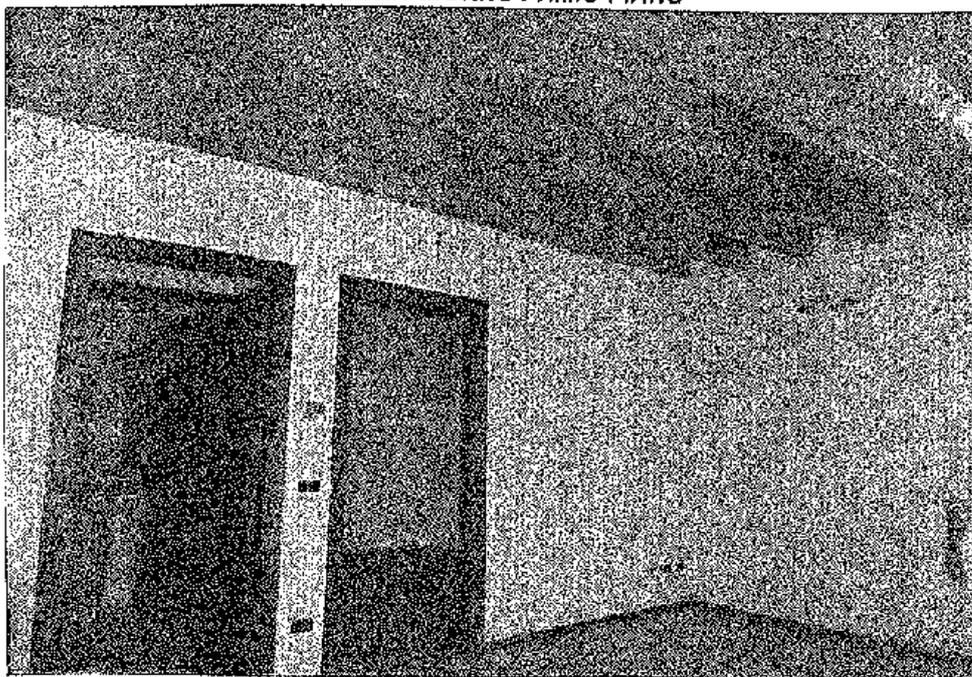
9/10 BAGNO PIANO TERRA



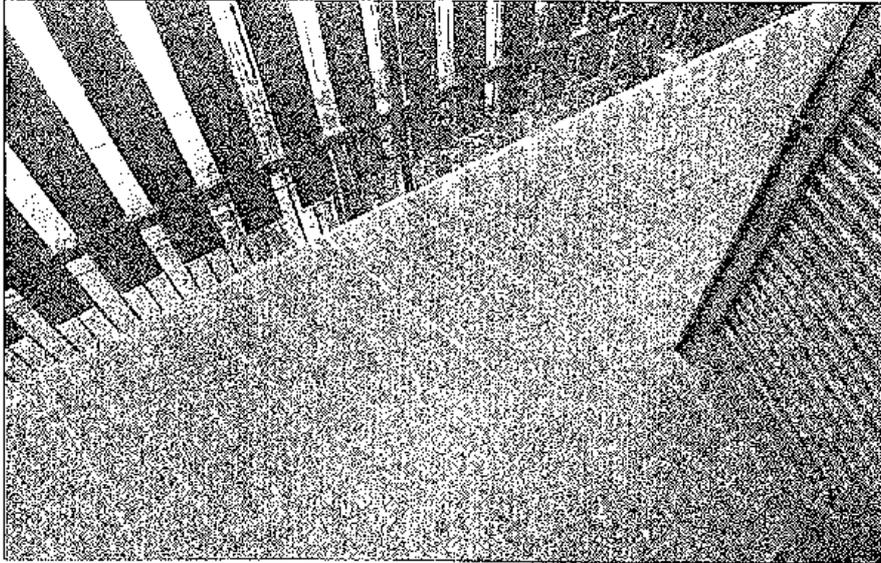
11 SCALA TRA PIANO TERRA E PRIMO



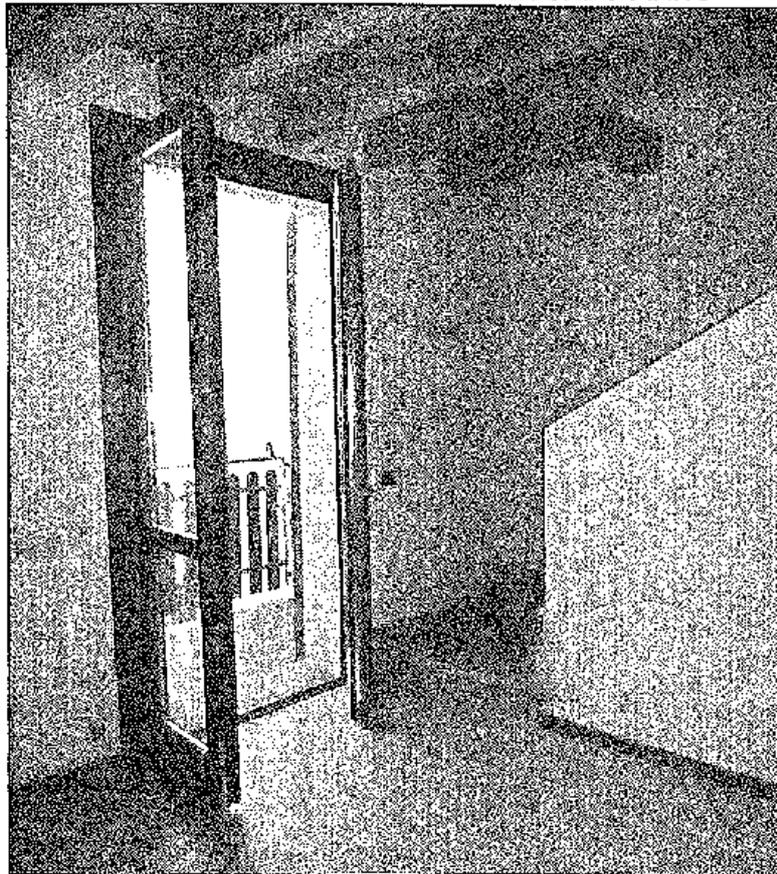
12 ZONA GIORNO PRIMO PIANO



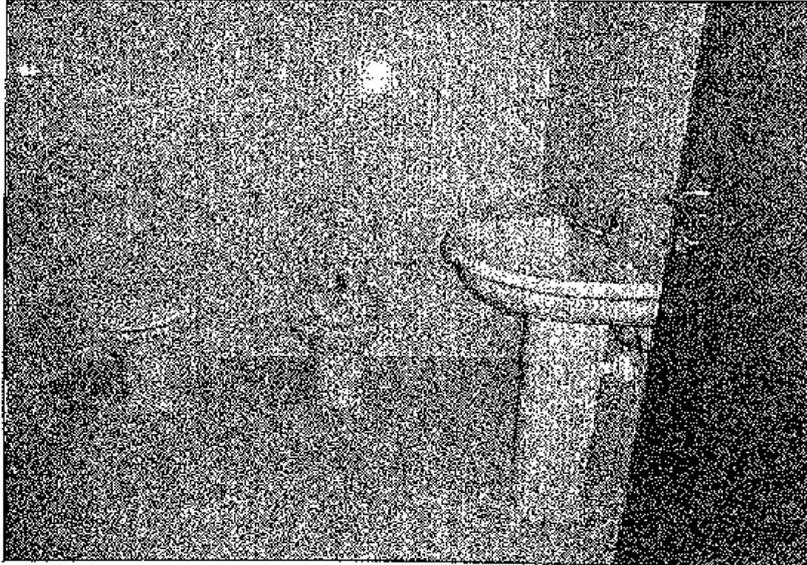
13 BALCONE PRIMO PIANO



14 SCALA TRA PRIMO PIANO E SECONDO PIANO



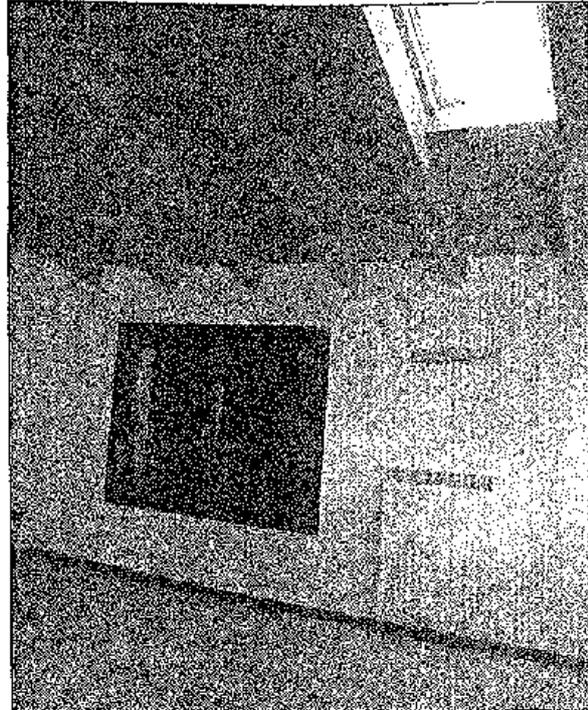
15 BAGNO PRIMO PIANO



16 CORRIDOIO ZONA NOTTESECONDO PIANO



17 CAMERE SECONDO PIANO



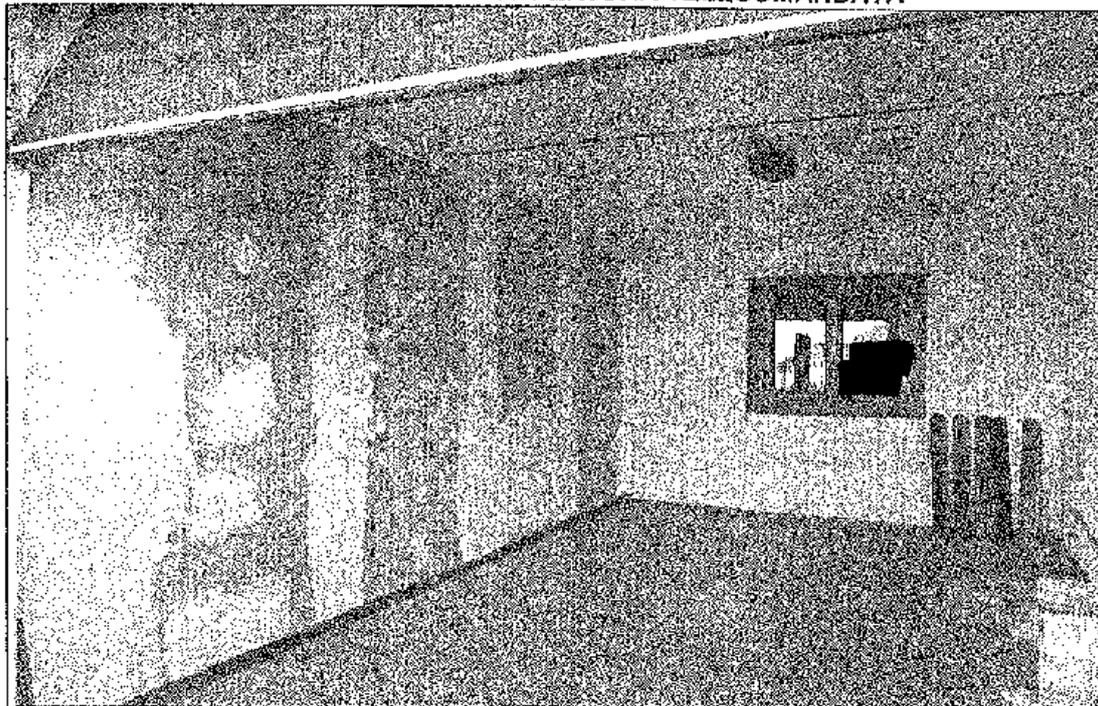
18 CAMERE SECONDO PIANO



19 BAGNO SECONDO PIANO



20 AUTORIMESSA CON APERTURA TELECOMANDATA



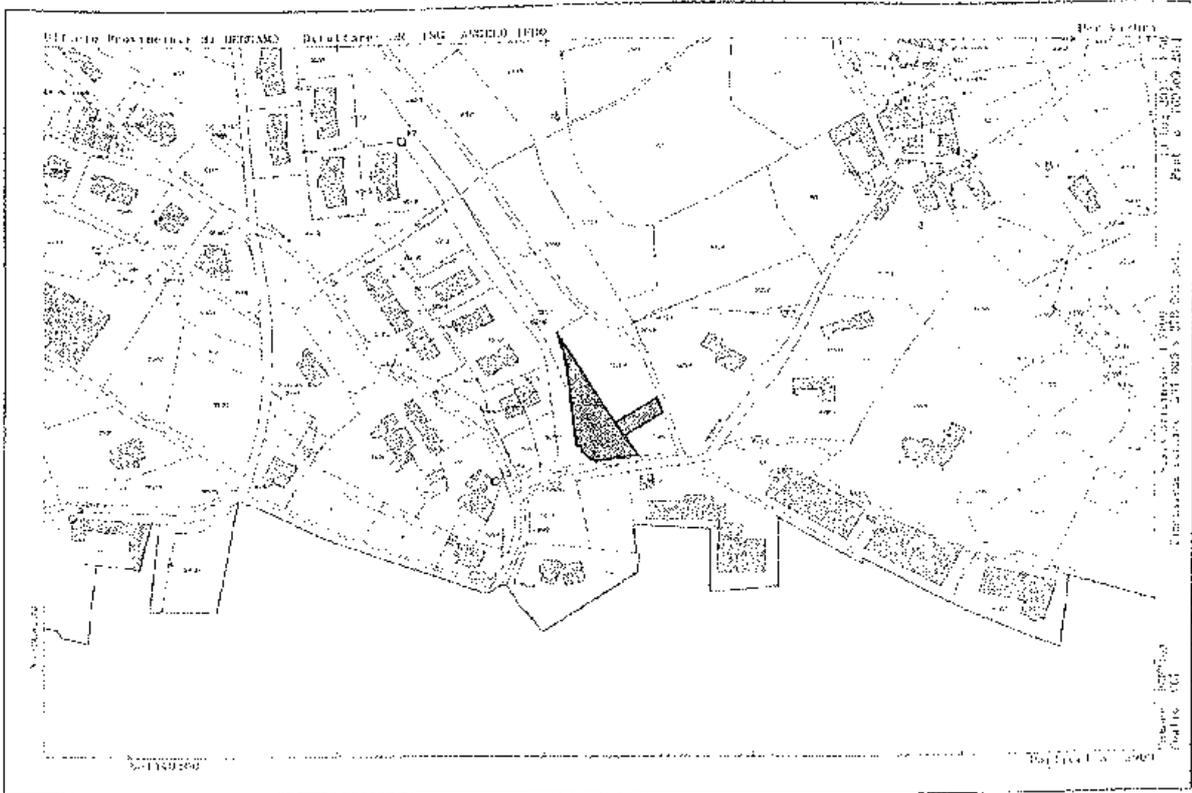
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO n. 2 di Bari in Puglia (20) mapp. 4509 e 5519 (mapp. 4553, 5037, 5057)

14c

DOCUMENTI CATASTALI

PLANIMETRIA



Giudice. DR. GIOVANNI PANZERI
PERITI: ARCH. ROSA GERBINO
Reali in Puglia
37 di 72

LOTTO 4 Beni in Pontida (BG) mapp. 5509 e 5519 (mapp. 4553, 5037, 5057)

Data: 14/07/2011 - n. BG0247565 - Richiedente CERBINO

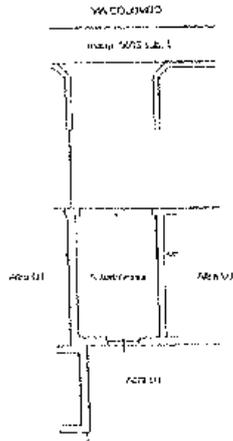
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG00041301 del 04/02/2008	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Pontida	
Via Cristoforo Colombo civ.	
Identificativi Catastrali:	Compilato da: Parico Fabio
Sezione:	Inscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Bergamo
Particella: 5505	N. 3742
Subalterno: b	

Seconda a. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
M=270 cm

Ufficio del Territorio - Situazione attuale - Comune di Pontida (BG) - Foglio 7 - Particella 5505 - Subalterno b
VIA CRISTOFORO COLOMBO piano: T.



Ultima Planimetria in sito

Data: 14/07/2011 - n. BG0247565 - Richiedente CERBINO

Aut. catastale - Documento n. 43 (210/2007) - Data: 14/07/2011

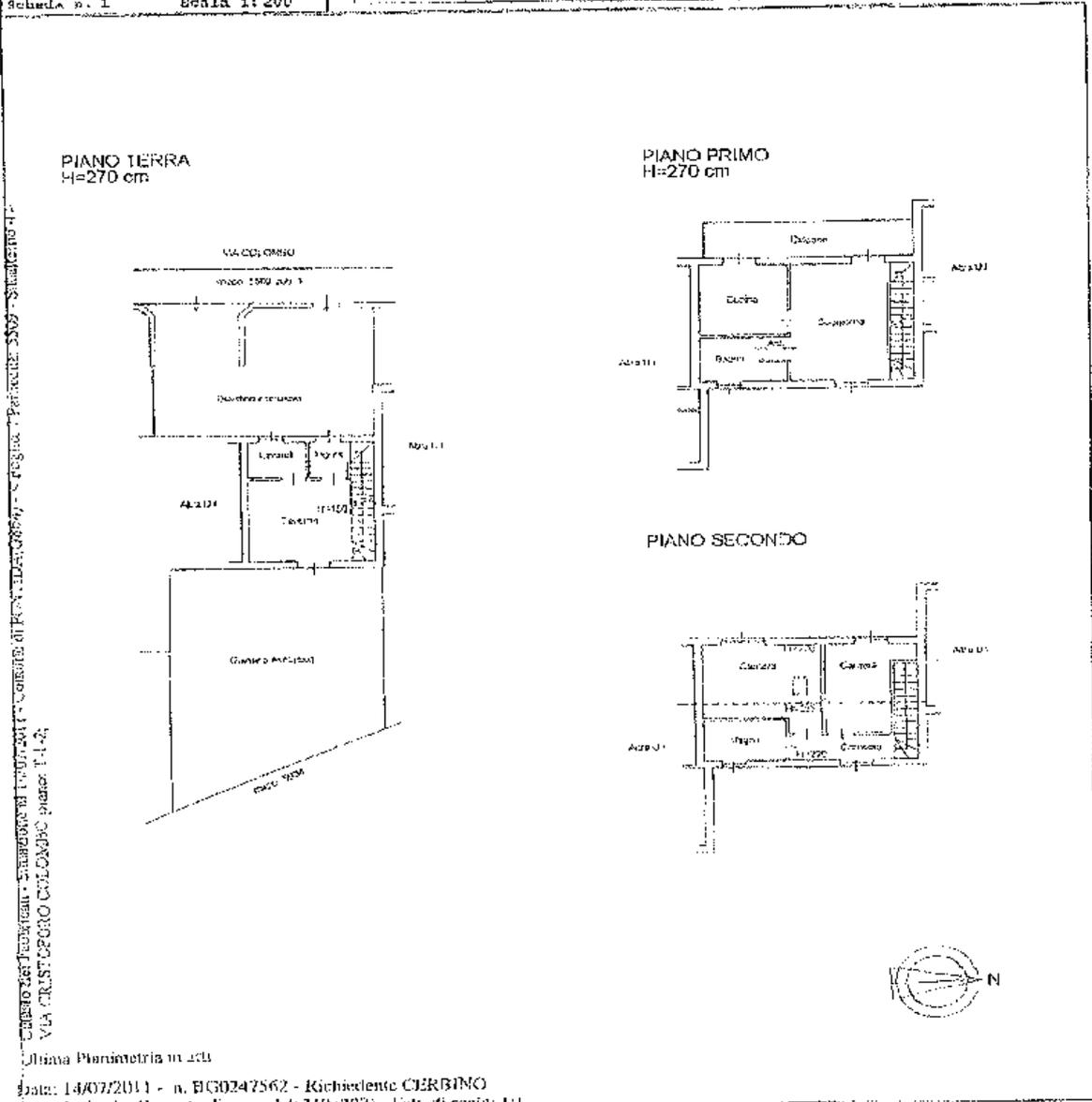
Giudice Dr. GIOVANNI PANZERI
PERITI: ARCH. ROSSA GERBINO
Beni in Pontida
35 di 72

Data: 14/07/2011 - n. BG0247562 - Richiedente CERBINO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollata n. BG0041301 del 04/02/2008	
Planimetria di u.s.u. in Comune di Pontida	
Via Cristoforo Colombo oiv.	
Identificatori Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Perico Fabio
Foglio: 7	iscritto all'albo:
Particella: 509	Geometri
Subalterno: 4	Prov. Bergamo N. 3742

Scheda n. 1 Foglio 1: 290



CERBINO GIOVANNI - TRIBUNALE CIVILE DI PONTIDA (BG) - Regione Lombardia - Particella: 5509 - Subalterno 4 -
 VIA CRISTOFORO COLOMBO piano 1-4-2

Ultima Planimetria in arch.

Data: 14/07/2011 - n. BG0247562 - Richiedente CERBINO
 Tot schede: 1 - Elaborato di: arch - AA (21/02/2011) - Editt. di: scab - LL

Giudice DR. GIOVANNI PANZERI
 Periti: **ARCH. ROSA CERBINO**
 Beni in: Pontida
 40 di 72

TRIBUNALE di BERGAMO
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 532/2010

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
DEPOSITATA GENNAIO 2012

BENI IN

Bergamo (Bg) LOTTO 1
Alzano Lombardo (Bg) LOTTO 2
Medolago (Bg) LOTTO 3
Pontida (Bg) LOTTO 4
Strozza (Bg) LOTTO 5

Tecnico incaricato: arch. ROSA CERBINO
Iscritto all'albo degli architetti della provincia di Bergamo N. 1207
Iscritto all'albo del tribunale di Bergamo al N. 334
C.F. CRBRSO62L61G2840
Cellulare 3289230563
Tel - fax 035216309
E-mail certificata: rosa.cerbino@archiworldpac.it
E-mail : rosacerbino@alice.it

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
Perito: Arch. Rosa Cerbino
Esito Strozza
1 di 56

ROSAMARIA CERBINO
ARCHITETTO
ARCHITETTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO E DESCRIZIONE DELL' EVENTO

• **PREMESSA**

La quantificazione del valore di un bene immobile si basa sul principio della interdipendenza tra valore e fine della valutazione allo scopo di arrivare ad una stima, il più corrispondente possibile, del suo reale valore di mercato.

In questo caso il fine di stabilire un valore al patrimonio in oggetto è quello di rendere i beni facilmente solvibili allo scopo di alienare, in tempi brevi, un patrimonio che potrebbe subire svalutazioni.

E' quindi fondamentale individuare nella stima quelli che sono i reali elementi qualitativi degli immobili e la loro legittimità, in relazione anche al mercato ed alle caratteristiche specifiche della realtà del luogo.

• **INDAGINI E ACCERTAMENTI**

Prima di procedere nella quantificazione monetaria sono state svolte indagini allo scopo di determinare la giusta attribuzione delle proprietà e la legittima proprietà dei beni.

Enti consultati per la verifica della legittimità del patrimonio:

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE;
- AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO.

Presso l'ufficio tecnico del comune nel quale il bene immobile è collocato, sono state visionate le pratiche edilizie riferite allo stesso ed eventuali convenzioni tra privato ed ente, allo scopo di accertare la conformità delle opere edilizie e poter pertanto valutare nel costo conclusivo, eventuali sanatorie o condoni che andrebbero a modificare il valore di vendita dello stesso.

Sono state inoltre valutate, tramite l'esame dei piani urbanistici vigenti, le eventuali potenzialità o le ristrettezze normative riferite al bene immobile.

A completamento di quanto sopra mi sono recata sul luogo allo scopo di comprendere il contesto nel quale è inserito il bene immobile, la collocazione urbanistica, l'accessibilità e fruibilità. Ho inoltre cercato di valutare al meglio le richieste del mercato locale relative ai beni del tipo in oggetto.

• **3 CRITERI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI E METODO DI INDAGINE**

Allo scopo di valutare il bene si sono eseguite indagini presso:

Enti consultati per la verifica della legittimità dei beni

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE di BERGAMO;
- AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZIO di PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO di BERGAMO;
- UFFICI TECNICI COMUNALI;

Indagini di mercato presso:

- OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE OMI;
- AGENZIE IMMOBILIARI, E DIVERSI PREZZIARI IMMOBILIARI;

Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati, è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Nella definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie, per arrivare alla determinazione di un costo unitario a corpo.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali e morfologici, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche e indagini Tecnico-Urbanistiche ed eventuali coefficienti di riduzione se necessari.

Il metodo di stima adottato è Comparativo Diretto che consiste nel confrontare il bene in oggetto con una serie di altri beni simili nello stesso luogo e comune in relazione alle congiunture economiche temporali.

Nomina Perito: nell'udienza tenutasi in data 06.05.2011, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giovanni Panzeri, conferiva la nomina al C.T.U. **Arch. Rosa Cerbino**.

Rintracciabilità

Arch. Rosa Cerbino, studio professionale in Via S. Bernardino 28, CAP 24122 Bergamo tel./fax + 39 035 216309, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1207, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°334, rosa.cerbino@archiworldpec.it; rosacerbino@alice.it

Il Consulente Tecnico sopracitato dopo aver prestato il giuramento di rito nella predetta udienza tenutasi in data 6 maggio 2011, gli veniva assegnato l'ordine dei quesiti, e dato termine per la consegna degli elaborati peritali al 27/09/2011 corrispondente a 45 gg prima dell'udienza fissata per l' 11/11/11 ore 10,00, dell' Atto di Pignoramento Immobiliare Irascritto il 16 luglio 2010.

Per l'esigenza di aggiornare presso il Catasto i relativi frazionamenti riguardanti beni in Medolago e Strozza, ed in relazione alla complessità della pratica, il Consulente chiedeva in data 22 settembre 2011 la proroga fino al 15 gennaio 2012.

successivamente veniva depositata 2° istanza di **Proroga** il 13 gennaio 2012 che chiede lo slittamento di **consegna al 25 gennaio** a causa delle tempistiche tecniche riguardanti l'approvazione dei nuovi accatastamenti da parte dell'Agenzia del Territorio di Bergamo.

In adempimento all'incarico conferitomi, oltre ad essermi recata sui luoghi interessati, ho eseguito gli opportuni accertamenti presso gli enti competenti quali: Catasto, Conservatoria dei Beni Immobiliari e Municipi di competenza.

Nel testo di perizia conclusiva non vengono riportati tutti i documenti visionati o di cui si possiede copia ma solo una sintesi ritenuta significativa e necessaria.

Il criterio di scelta cambia in funzione delle necessità delle caratteristiche e problematiche di ogni Lotto di Stima.

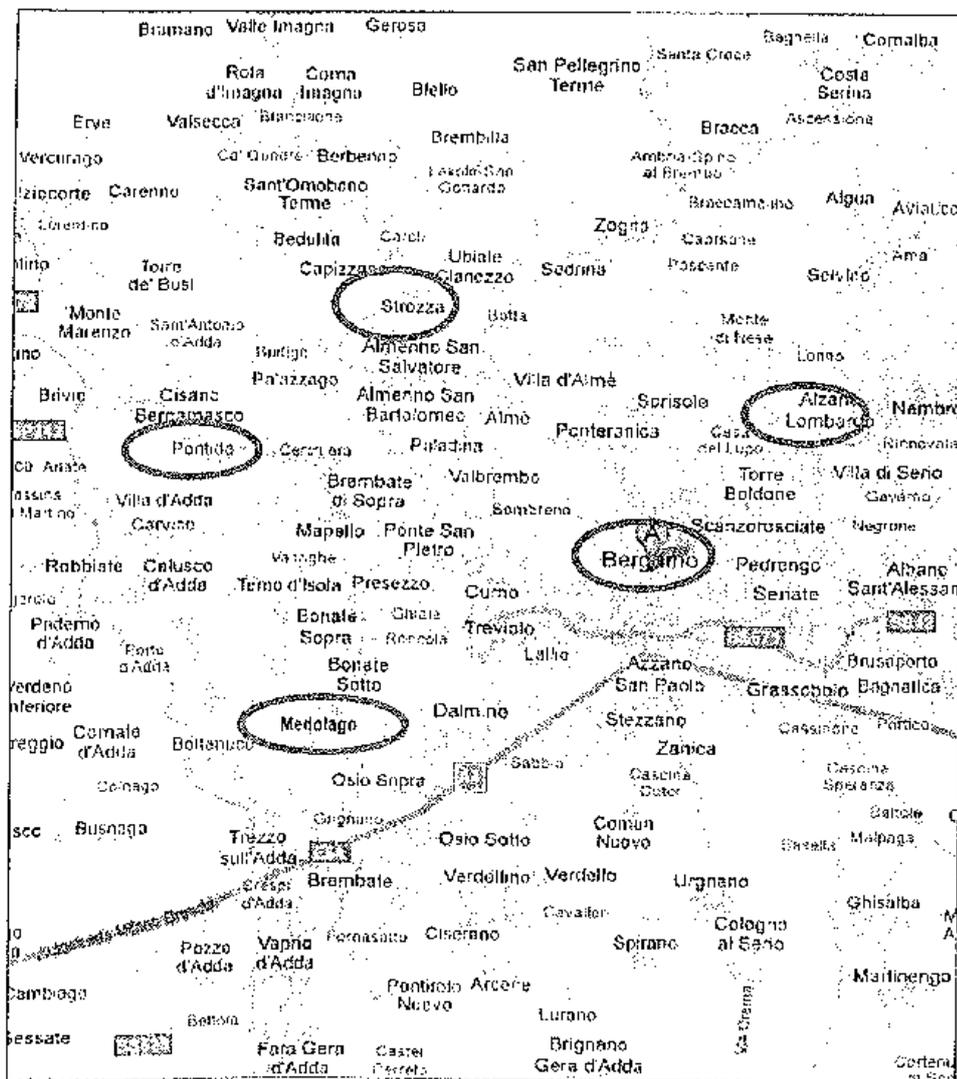
Ciò premesso, dopo aver raccolto la documentazione necessaria ed esperito le opportune indagini, ho redatto le presenti stime dei beni immobili intestati alla persona in epigrafe. Ho ritenuto opportuno accorpere le proprietà immobiliari in cinque lotti di vendita, riferiti ai beni ubicati in cinque differenti comuni della provincia di Bergamo.

• RIEPILOGO SINTETICO DEI QUESITI

- 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI
- 2 DESCRIZIONE SOMMARIA
- 3 EPOCA DI COSTRUZIONE
- 4 PRATICHE EDILIZIE - ATTI AUTORIZZATIVI
- 5 DESTINAZIONE URBANISTICA (esclusa quando non si tratta di terreno)
- 6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 7 ACCERTAMENTO IMMOBILI INTESTATARI E COMPROPRIETARI
- 8 PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI
- 9 DETERMINAZIONE E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL VALORE DI STIMA
- 10 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 11 COMODA DIVISIBILITA'
- 12 TITOLO DI OCCUPAZIONE
- 13 OBBLIGHI ESPROPRIATIVI
- 14 ALLEGAZIONE ELABORATI PLANIMETRICI E FOTOGRAFIE
- 15 VOLTURA CATASTALE
- 16 DESCRIZIONE SUCCINTA LOTTO PER PUBBLICAZIONE BANDO

UBICAZIONE TERRITORIALE DEI BENI

La presente stima è estesa a tutti i Beni immobili riguardanti l'esecuzione immobiliare in epigrafe comprendente Beni siti in cinque comuni distinti: Bergamo, Alzano Lombardo (BG), Medolago (BG), Pontida (BG), Stozza (BG).



Premessa e Riepilogo Lotti Beni in: Strozza (BG) mapp.3884 ex 404,662,2761,888)

ELENCO COMPLETO DEI BENI E DEI CORRISPETTIVI VALORI STIMATI**ELENCO LOTTI -TRIBUNALE DI BERGAMO- ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 532/2010****COMUNE BERGAMO**

Via Daslé Spalenga "TERRENO EDIFICABILE edilizia convenzionata"	1	€ 634.500,00
Lotto 1 in Bergamo Proprietà: [REDACTED] 16295-16296 EX 16248		

COMUNE ALZANO LOMBARDO

Via Daniele Pesenti 1/g "AUTORIMESSA"	2	€ 20.000,00
Lotto 2 in Alzano Lomb. Proprietà: [REDACTED] sub. 775		

COMUNE MEDOLAGO

Via Roma n 63 "CAPANNONE COMMERCIALE / DIREZIONALE"	3	€ 1.655.014,63
Lotto 3 in Medolago Proprietà: [REDACTED] MAPP. 3002 ex 579/348		

COMUNE PONTIDA

Via Cristoforo Colombo "CASA A SCHIERA e piccolo appezzamento di terreni adiacenti"	4	€ 227.586,00
Lotto 4 in Pontida Proprietà: [REDACTED] MAPP. 5509 e 5519		

COMUNE STROZZA

Via Trieste condominio RESIDENZIALE	5	€ 676.755,10
Lotto 5 in Strozza Proprietà: [REDACTED] MAPP. 3884 ex 888,404,662,2761		

TOTALE COMPLESSIVO	VALORE COMMERCIALE	€ 3.213.855,73
---------------------------	---------------------------	-----------------------

RIFERIMENTI CATASTALI AGGIORNATI E PRECEDENTI.
CATASTO FABBRICATI, CATASTO TERRENI
 Fabbricati aggiornati catastalmente e modificati da terzi
 SITUAZIONE ATTUALE AGGIORNATA AL 20 GENNAIO 2012

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. consuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 Proprietà: [REDACTED] [REDACTED] INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 93570.1/2010 in atti dal 20/12/2009 Repertorio n. : 128609 Rogante: GIOVANNI VACIRCA Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Fog. 57 mapp. 16295- 16296 EX 16248 Situazione e rilevata da visura del 20/1/12	BERGAMO	1	1	Terreni	Via Deste Spalenga, mq 1231 e mq 1119 reddito dominicale € 18,12 e 16,47, agrario € 11,44 e 10,40
2	proprietà 1/1 [REDACTED] INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 22342.1/2008 in atti dal 13/06/2008 Repertorio n. : 144399 Rogante: NOSARI PEPPINO Sede: ALZANO LOMBARDO COMPRAVENDITA	Fog. 8/ mapp. 79	ALZANO Lombardo	3	Sub 775	C/6	Via D. Pesenti n 1/g P.semin., sup, catastale mq 17, Rendita € 34,71
3	proprietà 1/1 [REDACTED] INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 410.1/2010 in atti dal 05/01/2010 Repertorio n. : 64407 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO CONFERIMENTO IN SOCIETA	Fog. 8/ mapp. 3002	MEDOLAGO	1	1 2	F03 In corso di costruzione D/1	Via Roma n 61/63, Rendita nessuna Via Roma n 61/63 Rendita € 140,00
4	proprietà 1/1 [REDACTED] A [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 [REDACTED] INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13469.1/2005 in atti dal 18/04/2005 Repertorio n. : 3198 Rogante: DE MARZIO ETTORE	Fog. 7/ mapp. 5509 Fog. 9/ mapp. 4553/50 37/5057/ 5519	PONTIDA	2 2 2 2	Sub. 4 Sub. 5	A/2 C/6 Terreno Terreno Terreno	Via C. Colombo, P.1°, P. 2°, sup, catastale mq 122, 7 vani, Rendita € 614,58 Via C. Colombo, P.T., sup, catastale mq 18, rendita € 26,34 Via C. Colombo, sup, mq 120 mq, rendita € 0.59, € 0.65; sup, mq 360 mq, rendita € 1,77, € 1.95; sup, mq 29 mq, rendita € 0.14, € 0.16; sup, mq 175 mq rendita € 0.86, € 0.95;

Giudice, DR. GIOVANNI PANZERI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Strozza

7 3 56

Pressenza e Ripilogo Lotti Benini: Strozza (BG) mapp.3884 ex 404,562,2781,888)

5	Sede: INTROBIO COMPRAVENDITA proprietà 1/1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 34733, 1/2007 in atti dal 09/10/2007 Repertorio n.: 2396 Rogante: FALLINO FRANCESCO Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Foglio 5/ mapp 3884	STROZZA	U	1	F03 In corso di costruzione	Via Trieste, Rendita nessuna
---	--	---------------------	---------	---	---	-----------------------------	------------------------------

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO 16 LUGLIO 2010

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. consuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	[REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 53570, 1/2010 in atti dal 29/12/2009 Repertorio n. : 128609 Rogante: GIOVANNI VACIRCA Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Foglio 5/ mapp. 16248	BERGAMO	1	1	Terreno	Via Deste Spalenga, mq 2350 reddito dominicale € 34,59, agrario € 21,85
2	[REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 22342, 1/2008 in atti dal 13/05/2008 Repertorio n. : 144399 Rogante: ROSARI PEPPINO Sede: ALZANO LOMBARDO COMPRAVENDITA	Foglio 9/ mapp. 79	ALZANO Lombardo	3	Sub. 775	C/3	Via D. Pesenti n 1/g P.semin., sup. catastale mq 17, Rendita € 34,71
3	[REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 410, 1/2010 in atti del 05/01/2010 Repertorio n. : 64407 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO CONFERIMENTO IN SOCIETA	Foglio 8, 1 mapp. 579/348	MEDOLAGO	2,3, 3,3 u,2, 2,2,	1/5/6 17/70 3/70 2/70 1/70 3	A/10,C/6, C/6, C/6, C/6,C/7,A/10, A/10, A/10,	Via Roma N 101, P.T., S. CONSISTENZA 19,5 VANI, RENDITA € 3.875,8, € 86,62, € 31,09, € 28,82, € 2.073,57, € 1.036,79, € 595,52.
4	[REDACTED] A. (1) Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO	Foglio 7/ mapp. 5509	PONTIDA	2	Sub. 4	A/2	Via C. Colombo, P.1°, P. 2° sup. catastale mq 122, 7 vani, Rendita € 614,58
				2	Sub. 5	C/6	Via C. Colombo, P.T., sup. catastale mq 18, rendita € 26,34

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Benini Strozza
6 di 56

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 532/2010

[REDACTED]

Repliegio Lib. Beni in: Strozza (BG) mapp.3884 ex 404,662,2761,888)

	(ATTO PUBBLICO) del 01/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13469 .1/2005 in atti dal 18/04/2005 Repertorio n. : 3198 Rogante: DE MARZIO ETTORE Sede: INTROBIO COMPRAVENDITA	Fog. 9/ mapp. 4553/503 7/5057/5 519		2 2 2 2		Terreno Terreno Terreno Terreno	Via C Colombo, sup. mq 120 mq. rendita € 0.59, € 0.65; sup. mq 360 mq. rendita € 1.77, € 1.95; sup. mq 29 mq. rendita € 0.14, € 0.16; sup. mq 175 mq. rendita € 0.86, € 0.95;
5	proprietà 1/1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 34733 .1/2007 in atti dal 09/10/2007 Repertorio n. : 2396 Rogante: PALLINO FRANCESCO Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	Catasto Terreni Fog. 9 / 5 mapp. 404,662, 2761,888	STROZZA	u	702/ 3	Cast/ Frutto, Cast/ Frutto, Prato, Area Urbana, C/2	Via Vittorio Emanuele superficie mq 750 mq. Reddito Agrario € 0,39, dominicale € 1,16. Reddito Agrario € 0,52, dominicale € 1,55., Reddito Agrario € 0,03, dominicale € 0,04, Rendita € 100.100.

LOTTO 5 Beni in Strozza (BG) 3884 Ex 404,662,2761,888

BENE IN STROZZA (BG) via Trieste
LOTTO 5 "Edificio residenziale plurifamiliare"
Mapp. 3884 Ex 404,662,2761,888



1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

QUESITO 1: all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali o più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

A Dalle visure catastali del 13/07/11e del gennaio 2012 risulta quale unica proprietaria [REDACTED]
L'immobile in oggetto è situato in Strozza (Bg) in via Trieste, consiste in un'area sulla quale ora insiste un edificio residenziale in costruzione dalla stessa ditta, cantiere temporaneamente sospeso, mentre al catasto risulta quale terreno con piccoli immobili sul sito.
Si è pertanto proceduto all'aggiornamento della documentazione catastale.

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

PERITI: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Strozza

11 di 56

I dati catastali precedenti sono:

Mappali: Catasto Terreni comune di Strozza codice 1986, foglio 9 Particella 888, ente urbano mq 1041, Catasto dei Fabbricati foglio 5 Particella 888, sub. 702 Categoria area urbana, consistenza mq 587, sub. 701 Categoria C/2.

I nuovi dati sono:

Mappali: Catasto dei Fabbricati comune di Strozza codice 1986, foglio 5 Particella 3884 Categoria in corso di costruzione F03 classe U, nessuna Rendita

Gli usi degli spazi interni per piano nello stato di fatto, sono così incidenti sull'estensione dell'intero edificio:

Compresi gli accessori balconi spazi comuni ecc.,

- **A1** P. Seminterrato/terra, ad uso Autorimesse costituiscono il circa 27% sul totale della S.L.P., con accesso da piazzale carrale antistante affacciante su via Trieste;
- **A2** P. 1° ad uso residenziale costituisce circa 28%, con accesso dalla scala e ascensore condominiale e da due scale private laterali esterne;
- **A3** P. 2° ad uso residenziale costituisce circa 25%, con accesso dalla scala e ascensore condominiale e da una scala privata laterale esterna;
- **A4** P. 3° ad uso residenziale costituisce circa 19%, con accesso dalla scala e ascensore condominiale;

COERENZE: a nord coi mapp. 2732, 2505, 2760, 666, a est strada comunale, a sud mapp. 2787, 884, 1898, a ovest strada comunale.

NOTE: L'IMMOBILE E' IN CORSO DI COSTRUZIONE QUINDI NON È ANCORA UTILIZZABILE, IL NUOVO ACQUIRENTE SI DOVRA' FAR CARICO DI TERMINARE I LAVORI PER POTERNE USUFRUIRE, ATTUALMENTE L'AVANZAMENTO DEI LAVORI E' SOSPESO ALLA SEMPLICE STRUTTURA IN C.A. E ALLE OPERE DI CONTENIMENTO DELLA SCARPATA RETROSTANTE, L'IMMOBILE POTREBBE ESSERE TRASFORMATO ANCHE IN COMMERCIALE. IL COMMITTENTE DELL'OPERA E' LA STESSA,

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

QUESITO 2: ad una sommaria descrizione del bene;

Edificio multifamiliare ad uso residenziale con struttura in c.a. in opera, nello stato di fatto è formato da tre piani fuori terra e un piano seminterrato ad uso autorimessa con accessi singoli direttamente dall'esterno, i piani sono collegati da unica scala e ascensore, mentre i due alloggi alle estremità del primo e un alloggio del secondo piano sono dotate di scale esclusive, e una scala grande centrale interna.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: area urbana, periferica rispetto al centro civico di Strozza, ad uso prevalentemente residenziale con tipologia di case sparse. L'edificio è limitrofo alla strada comunale, che percorre la Valle Imagna.

SERVIZI DI ZONA: la vicinanza strada a grossa percorribilità comunale, rappresenta un facile accesso ai sistemi di collegamento principale della zona per il trasporto su gomma, per il collegamento a Bergamo e a Milano.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE: il centro del paese dista circa 2 km, la zona residenziale è di tipo estensivo, non sono presenti esercizi commerciali al dettaglio e non sono facilmente raggiungibili a piedi in quanto la SP è sprovvista sia di marciapiede che di pista ciclabile e soggetta ad intenso traffico. Le aree che circondano la

zona sono prevalentemente prati montani e boschi.

3 EPOCA DI COSTRUZIONE

QUESITO 3: ad una sommaria descrizione del bene;

L'immobile è in fase di costruzione, l'inizio dei lavori risale all'11 luglio 2008, quindi alla data attuale la D.I.A. n 1585/08 del 07/04/08 è formalmente scaduta.

4 PRATICHE EDILIZIE

QUESITO 4: per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificare i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI L'ATTUALE FABBRICATO

1. Denuncia di Inizio Attività n 1351, "Realizzazione di Nuovo Complesso Residenziale" rilasciata il 07/05/07 intestata a [redacted] comprendente i mappali 404-662-2761 foglio 9 e mappale 888 foglio 5 sub 702;
2. Denuncia di Inizio Attività n 1585/08, prot. 1141, 07/04/08 "Variante alla DIA n 1351/07";
3. "Progetto di stabilizzazione pendio prospiciente il cantiere edile sito in via Trieste" ordinanza con tingibile e urgente n 1/09 del 05/01/09 prot. 1407 del 30/04/09 (vedi allegato nel paragrafo 14a)

N.B. su mia richiesta il Comune di Strozza ha fornito i documenti riportati nella presente stima. Attualmente la Pratica Edilizia prot. n 1585/08 del 07/04/08 inizio lavori 11/07/08 è formalmente scaduta essendo trascorsi i tre anni di apertura dei lavori, quindi per il proseguo dei lavori dovrà essere presentata nuova istanza delle opere di completamento soggetta al versamento di oneri di costruzione, andrà anche formalizzata la avvenuta messa in sicurezza del Pendio con collaudo e certificazione.

5 DESTINAZIONE URBANISTICA (esclusa quando non si tratta di terreno)

QUESITO 5: per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

Quesito che non riguarda i beni pignorati.

6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO 6: all'identificazione catastale immobiliare, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendole ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Giudice: DR. GIOVANNIPANZERI

PERITI: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Strozza

13 di 56

SITUAZIONE AGGIORNATA

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. censuaria	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 [REDACTED]	Fog. 5	STROZZA	U	/	Fo4	Via Trieste ...

SITUAZIONE AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

N	Comune Proprietà Catasto Fabbricati	Foglio- mapp.	sez. censuaria	Classe	sub	Cat. Qualità	vani / mq sup. cat. consistenza
1	proprietà 1/1 [REDACTED]	Catasto Terreni Fog. 9 / mapp. 404	STROZZA	U	/	Cast/ frutto	Via Vittorio Emanuele superficie mq 750 mq, Reddito Agrario € 0,39, dominicale € 1,16.
2	proprietà 1/1 [REDACTED]	Catasto Terreni Fog. 9 / mapp. 662	STROZZA	U	/	Cast/ frutto	Via Vittorio Emanuele, superficie mq 1000 mq, Reddito Agrario € 0,52, dominicale € 1,55.
3	proprietà 1/1 [REDACTED]	Catasto Terreni Fog. 9 / mapp. 2761	STROZZA	2	/	Prato	Via Vittorio Emanuele, superficie mq 15 mq, Reddito Agrario € 0,03, dominicale € 0,04.
4	proprietà 1/1 [REDACTED]	Catasto Terreni Fog. 5 / mapp. 888	STROZZA	/	702	Area Urbana	Via Vittorio Emanuele, consistenza mq 507
5	proprietà 1/1 [REDACTED]	Catasto Terreni Fog. 5 / mapp. 888	STROZZA	/	3		Via Vittorio Emanuele, consistenza mq 77 mq, Rendita € 100.100

LE ULTIME VISURE CATASTALI SONO STATE EFFETTUATE GENNAIO 2012.

7 RISPOSTA DEI DATI CONTENUTI NEL ATTO GIUDIZIARIO STATO DI POSSESSO

QUESITO 7: all'accertamento, in base alla documentazione dell'agenzia del territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolamentare trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

L'immobile in oggetto alla data della notifica del pignoramento risultava essere di proprietà della [REDACTED] trattasi di nuovo fabbricato residenziale in corso di costruzione, con i lavori attualmente sospesi, quindi non è in uso in quanto l'edificio non è agibile.

8 PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI

QUESITO 8: all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritto di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquisto;

LOTTO 5 mappale 3884 ex 404,662,2761,888

Edificio residenziale multipiano di piccola entità potenzialmente frazionabile in sei unità immobiliari e relative autorimesse.

PROPRIETA'

[redacted] iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo (R.E.A. n BG - 349473) [redacted], Proprietà per 1/1.

8.1 POVENIENZA DEL BENE ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Proprietari attuali:

[redacted] con sede in [redacted]

Quanto alla particella 888 sub. 702:

- atto di compravendita in data 25 settembre 2007 nn. 2398/1590 di repertorio e raccolta del notaio Francesco Pallino di Bergamo, ivi trascritto il 4 ottobre 2007 ai nn. 60423/34734, per acquisto da [redacted]

Quanto alle particelle di Catasto Terreni particelle 404, 662, 2761 :

- atto di compravendita in data 25 settembre 2007 nn. 2396/1589 di repertorio e raccolta del notaio Francesco Pallino di Bergamo, ivi trascritto il 4 ottobre 2007 ai nn. 60422/34733, [redacted]

Proprietari precedenti:

Quanto alla particella 888 sub. 702:

- A [redacted] era pervenuta per scrittura privata di compravendita autenticata in data 28 marzo 2000 ai nn. 53201/19605 di repertorio e raccolta del notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (Bg), trascritta a Bergamo il 19 aprile 2000 ai nn. 15283/11218, [redacted];
- a [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, la quota indivisa di 2/3 di nuda proprietà e [redacted] la quota indivisa di 2/3 di usufrutto, era pervenuta per scrittura privata di compravendita autenticata in data 23 ottobre 1990 ai nn. 35639/8089 di repertorio e raccolta dal notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (Bg), trascritta a Bergamo il 20 novembre 1990 ai nn. 35898/26576, [redacted];
- allo Stesso [redacted] la residua quota indivisa di 1/3 ed a [redacted] la quota indivisa di 2/3 sopra ceduta era pervenuta per successione legittima in morte di [redacted] ed ivi deceduto il [redacted] come da denuncia n. 556, vol. 1985, registrata a Bergamo il 2 maggio 1985, il cui certificato risulta trascritto a Bergamo il 25 marzo 1986 ai nn. 8810/6314 e per rinuncia operata dal coniuge superstite; non risulta trascritto alcuna atto di accettazione d'eredità.

- A [redacted] era infine pervenuto da epoca anteriore al ventennio e precisamente per atti di compravendita in data 17 gennaio 1965 n. 1433 di repertorio del notaio Alessandro Fieconi di Almenno San Salvatore (Bg), trascritto a Bergamo il 22 gennaio 1965 ai nn. 1151/907 ed in data 28 aprile 1970 n. 625 di repertorio del notaio Gian Franco Ghisalberti di San Giovanni Bianco (Bg), trascritto a Bergamo il 3 giugno 1970 ai nn. 9165/7310.

Quanto alle particelle di Catasto Terreni particelle 404, 662, 2761 :

- alla Stessa era pervenuto per successione testamentaria in morte di [redacted] come da denuncia n. 1805 vol. 2000, registrata all'Ufficio di Bergamo in data 26 settembre 2000 il cui certificato risulta trascritto a Bergamo il 17 novembre 2009 ai nn. 75604/47490; testamento olografo pubblicato in data 13 giugno 2000 al n. 53461 di repertorio del notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (Bg), trascritto a Bergamo il 25 settembre 2000 ai nn. 36608/26941. Accettazione d'credità trascritta a Bergamo il 4 ottobre 2007 ai nn. 60421/34732.
- [redacted] era così pervenuto:
- quanto alle particelle 404 e 662, da epoca anteriore al ventennio e precisamente quanto alla quota indivisa di $\frac{1}{2}$, per successione testamentaria in morte di [redacted] proprietario ante ventennio, deceduto [redacted] come da denuncia n. 112, vol. 1989, registrata a Bergamo, il cui certificato risulta ivi trascritto il 12 marzo 1990 ai nn. 8057/6033; testamento olografo pubblicato in data 27 settembre 1988 ai nn. 30144/5444 di repertorio e raccolta del notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (Bg), trascritto a Bergamo il 26 ottobre 1988 ai nn. 28827/20353. Accettazione d'eredità (relativa ad altri beni) trascritta a Bergamo il 17 settembre 1997 ai nn. 28793/22091. Quanto alla residua quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dapprima per successione testamentaria in morte di [redacted] come da denuncia n. 221, vol. 93, registrata ad Almenno San Salvatore (Bg) il 8 giugno 1957, il cui certificato risulta trascritto a Bergamo il 7 agosto 1957 ai nn. 8630/7792 (testamento olografo pubblicato in data 25 maggio 1957 al n. 2316 di repertorio del notaio Alfonso Barbato, non trascritto così come non risulta trascritto alcun atto di accettazione d'eredità), successivamente per atto di donazione, rinuncia all'usufrutto e divisione del 7 novembre 1963 n. 10549 di repertorio del notaio Giambattista Volpi di Sant'Omobono Imagna (Bg) trascritto a Bergamo il 12 dicembre 1963 ai nn. 19077/16459, con il quale [redacted] diveniva piena proprietaria delle dette particelle ed infine per atto di assoggettamento alla comunione legale dei beni, tra i [redacted] nn. 8857/4887 di repertorio e raccolta del notaio Aldo Franco Rossi di Almenno San Salvatore (Bg), trascritto a Bergamo il 13 febbraio 1978 ai nn. 4171/3652
- quanto alla particella 2761, per atto di permuta in data 6 febbraio 1991 nn. 36454/8547 di repertorio e raccolta del notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (Bg), trascritto a Bergamo il 5 marzo 1991 ai nn. 7639/5846 [redacted] i quali risultavano essere proprietari ante ventennio per atto di compravendita in data 28 aprile 1970 n. 624 di repertorio del notaio Gianfranco Ghisalberti di San Giovanni Bianco (Bg), trascritto a Bergamo il 3 giugno 1970 ai nn. 9166/7311.

Note: nessuna

8.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITI: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Strozza
16 di 56

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.**a) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente****-Atti di asservimento Urbanistico:**

nessuno

-Atti di limitazioni d'uso e a favore:

- servitù gravante di scarico acque fognarie in data 25 settembre 2007 nn. 2398/1590 di repertorio e raccolta del notaio Francesco Pallino di Bergamo, ivi trascritta il 4 ottobre 2007 ai nn. 60424/34735, a [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] avente per oggetto immobili in Comune di Strozza (Bg).
- servitù a favore del mappale 888 foglio 5 per diritto di passo pedonale e carrale da strada privata a carico del mappale 666, collegata alla SP 14 unico accesso a tutta la proprietà [redacted] costituita con atto in data 6/2/1991 n 36454/8547 notaio Piero Boni trascritto il 5/3/91 n 7639/5746 a Bergamo.5/3/91 n 7639/5846.

b) Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.Iscrizioni e Ipoteche Trascrizioni e Pignoramenti (in ordine di data) SISTEMA MECCANIZZATO.*A carico delle unità immobiliari oggetto d'ispezione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:*

1. **ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 25 gennaio 2006 ai nn. 4394/1112, a favore Banca di Credito Cooperativo di Inzago società cooperativa con sede in Inzago (Mi), contro [redacted] per Euro 900.000,00# (S.C. Euro 450.000,00#); grava immobili in Comune di Pontida (Bg).**
 2. **Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 16 ottobre 2007 ai nn. 62825/16368, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo [redacted] per Euro 1.650.000,00# (S.C. Euro 1.100.000,00#); grava immobili in Comune di Strozza (Bg).**
 3. **Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 8 maggio 2009 ai nn. 25849/4357, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [redacted] 260.000,00# (S.C. Euro 130.000,00#); grava immobili in Comune di Strozza (Bg).**
 4. **Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 25 maggio 2009 ai nn. 30417/4983, a favore [redacted] contro [redacted], per Euro 350.000,00# (S.C. in decreto Euro 264.000,00#); grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg), Bergamo, Medolago (Bg), Pontida (Bg) e Strozza (Bg).**
 5. **Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 16 luglio 2010 ai nn. 39431/22270, contro [redacted] con sede in [redacted] grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg), Bergamo, Medolago (Bg), Pontida (Bg) e Strozza (Bg).**
- Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento in esame, risulta inoltre trascritta la seguente formalità pregiudizievole:
- **ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 6 aprile 2011 ai nn. 17675/3573, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [redacted] con sede in [redacted]**

grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg), Pontida (Bg), Strozza (Bg) e Cisano Bergamasco (Bg).

Si segnala infine che, per la continuità delle trascrizioni relative alla società [redacted] non risulta trascritto alcun atto portante il trasferimento della sede sociale da Calusco d'Adda (Bg) a Milano.

c) Vincoli ed oneri che verranno acquisiti e di cui ci si dovrà far carico per regolarizzare la posizione dell'immobile con le istituzioni e nel rispetto dei diritti di terzi.

OPERE DA FARE PER REGOLARIZZARE GLI ABUSI e INCOMPLETEZZE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CONDOZIONANTI IL VALORE DI STIMA FINALE.

- NUOVA PRATICA EDILIZIA per terminare i lavori in quanto quella richiesta è ormai scaduta perché trascorsi tre anni dall'inizio lavori, con i costi che ne derivano. Con procedura o di SANATORIA O UNA PRATICA PER OPERE DI COMPLETAMENTO O RISTRUTTURAZIONE, presso il comune di Strozza, comunque tutte saranno onerose in quanto dal confronto del reale con i permessi comunali si sono rilevate difformità di carattere architettonico, tra quanto era stato previsto e ciò che si è realizzato, tali difformità risultano comunque conformi agli strumenti urbanistici attualmente in vigore. Le modifiche architettoniche rilevate sono le seguenti:
 1. tipologia della copertura modificata;
 2. posizione scala condominiale e ascensore modificata;
 3. formazione di sottotetto ad uso deposito inabitabile nel corpo di fabbrica a sud più basso;
 4. eliminazione del tetto a vista negli alloggi a ridosso del tetto;
 5. modifica delle strutture portanti in opera;
 6. nuovi oggetti ad uso balcone sul lato verso monte ed anche verso via Trieste;
 7. aggiunta di una scala esterna esclusiva a due alloggi sul lato ad nord 1° e 2° piano;
 8. conseguente redistribuzione interna degli alloggi;
 9. causa terreno franato modifica dello spazio percorribile a monte;
 10. minimo aggiornamento misure SLP;
 11. modifica delle pendenze del terreno circostante.
 12. e altro che in questa fase analitica non si è reso facilmente rilevabile.
- FORMALIZZAZIONE avvenuta messa in sicurezza del pendio oggetto di ATP 13110/06 recupero delle certificazioni di collaudo ecc. (opere di messa in sicurezza già realizzate)
- I VARI CONTENZIOSI IN CORSO tra la proprietà e terzi non risultano attualmente iscritti o trascritti presso la conservatoria e quindi non gravano sull'immobile.
- DEGRADO PER FERMO CANTIERE esposizione agenti atmosferici e incompletezza del complesso edilizio rendono precario quanto già realizzato ed instabile, e/o eventuali vizi e difetti.

N.B. Tali regolarizzazioni non possono essere monetizzate a causa di una componente di variabilità molto alta e definibile solo a seguito delle scelte che verranno intraprese.

All'interno della definizione del valore di stima verranno quantificate come coefficiente di riduzione che andrà ad incidere sul valore complessivo finale.

d) NUOVI INTERVENUTI DOPO PIGNORAMENTO 532/10.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento in esame, risulta inoltre trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

- *ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 6 aprile 2011 ai nn. 17675/3573, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, contro [redacted] con sede in [redacted] grava immobili in Comune di Alzano Lombardo (Bg), Pontida (Bg), Stozza (Bg) e Cisano Bergamasco (Bg).*

8.2 Giudizio di conformità urbanistico – edilizio e catastale.

- Conformità urbanistica – edilizia: pur essendo quanto fino ad ora edificato difforme rispetto al Permesso Comunale tali modifiche non costituiscono difformità urbanistica quindi le opere sono sanabili.
- Conformità Catastale: al momento del Pignoramento Immobiliare la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo non corrispondeva all'immobile esistente (anche se ancora in corso di costruzione), pertanto si è proceduto all'aggiornamento della Mappa e delle Planimetrie, tramite la compilazione sottoscrizione del TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE, con aggiornamento cartografico, libretto delle misure e schema del rilievo, con il rilevamento di nuovi punti fiduciali quindi alla data di deposito di questo elaborato di stima la documentazione Catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DESCRIZIONE DETTAGLIATA VALORE

Q U E S I T O . 9 : alla determinazione del valore degli immobili pignorati:

9.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Al momento del deposito in comune della Denuncia di Inizio Attività lo strumento in vigore era il PRG sostituito attualmente da PGT.

PGT attualmente in vigore nel COMUNE di STROZZA , adottato 12/07/10, con delibera n 16 Consiglio Comunale approvato con delibera n 12 del 06/09/11 - Norme Tecniche di Attuazione – Testo Adottato non è ancora stato pubblicato dalla Regione Lombardia:

5 Tessuto residenziale di Contenimento allo Stato di Fatto (R1)

Il tessuto residenziale di Contenimento allo Stato di Fatto presenta una destinazione prevalentemente residenziale, ma sono consentiti edifici destinati ad altro uso, purché tale uso non produca rumore, fumi, vibrazioni, esalazioni e scarichi nocivi o comunque non disturbi la funzione residenziale preminente nel tessuto.

Le modalità di intervento ammissibili variano dal restauro in caso di edifici di significativo valore storico, architettonico fino alla demolizione o ricostruzione in caso di edifici recenti. I parametri edificatori sono i seguenti:

Altezza H: 7,50 m.

Qi: il rapporto di copertura è pari al 35%

Densità (lf): 1,00 m³/m².

Ds-S: la distanza minima dalle strade è pari a m 5,00.

Ds-C: la distanza minima dai confini è pari a m 5,00.

Ds-E: la distanza minima tra gli edifici è pari a m 10,00.

Parcheeggi privati: 1 m² ogni 10 m² edificabili comunque non meno di 1 posti auto per unità abitativa.

Parcheeggi pubblici: come previsto dall'articolo 28.

Per le aree comprese nelle Aree di Contenimento alla Stato di Fatto che risultano libere in conformità della definizione di "Lotti Liberi" di cui all'art. 24 del presente Piano delle Regole, anche a seguito di interventi di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei limiti massimi del relativo tessuto.

Gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria, nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla linteaggiatura di tipo tradizionale con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche. Si dovranno utilizzare tonalità e colori idonei, che, prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale; fin da ora restano escluse le tonalità forti e colori non tradizionali quali arancio, rosso, viola, fucsia, nero, ecc.

Per quanto riguarda colori e tonalità da impiegare per le recinzioni si rimanda a quanto appena detto sopra per colori e tonalità degli intonaci.

9.2 RIEPILOGO DELLE SUPERFICI:

Le dimensioni sono ricavate da concessioni edilizie e rilievo parziale a campione dell'esistente, data l'approssimazione delle misure gli importi di valutazione degli immobili saranno da intendere a corpo e non a misura.

STATO DI FATTO

NUOVO EDIFICIO MULTIPIANO RESIDENZIALE in corso di costruzione

Misure approssimative e arrotondate all'unità per eccesso o per difetto, i totali escludono i balconi e scale esterne.

Sup. lorda	P. SEMIN. T	circa mq	338
Sup. lorda	P. TERRA, 1.°	circa mq	228
+balconi e scale esterne		circa mq	112
Sup. lorda	P. 1°, 2°.	circa mq	203
+balconi e scale esterne		circa mq	111,70
Sup. lorda	P. 2°, 3°.	circa mq	104
+balconi		circa mq	64,47
Sup. lorda SOTTOPETTO		circa mq	74,17
(parzialmente praticabile)			
Totale		circa mq	1.235,34

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DEL TERRENO

Misure approssimative e arrotondate all'unità per eccesso o per difetto

Mq 2200

CORTILE PIAZZALE TRANSITABILE PER ACCESSO AI BOX antistante l'immobile compresa nel terreno

Misure approssimative e arrotondate all'unità per eccesso o per difetto

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

PERITI: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Strozza

20 di 56

Mq 365

RESTO TERRENO CIRCOSTANTE NON TRANSITABILE con pendenza elevata

Misure approssimative e arrotondate all'unità per eccesso o per difetto

Mq 1835

9.3 Definizione del coefficiente medio:*Indice di differenziazione*Edificio residenziale

- | | |
|---------------------------------|------|
| • Orientamento | 1,00 |
| • Raggiungibile in auto | 1,00 |
| • Dotato di parcheggi esclusivi | 1,10 |
| • Ascensore | 1,00 |
| • Terrazze esclusive parziali | 1,00 |
| • Accessibilità | 1,00 |

Totale complessivo indici di differenziazione tot. 1,02

-VINCOLI ED ONERI GRAVANTI COME DEFINITI AL CAPITOLO 8.1 PUNTO C

- Per la formalizzazione
- Nuova pratica edilizia con procedura o in sanatoria o completamento o ristrutturazione
- Varie ed eventuali in questo momento non prevedibili
- **DEGRADO PER FERMO CANTIERE**: esposizione agenti atmosferici o incompiutezza del complesso edificio rendono precario quanto già realizzato ed instabile, e/o eventuali vizi e difetti.

Coefficiente di riduzione

0,95 tot. 0,95

NOTE: Non è escluso che ad indagini più approfondite in fase di acquisizione emergano altre inesattezze formali, che in questa sede non è possibile individuare.

9.4 Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali e componenti edificio e costruttive

Strutture verticali e orizzontali c.a. in opera

Condizioni buone

Scala in cemento armato in opera

Predisposizione per gli allacciamenti diretti alle relative reti ed infrastrutture esistenti destinate alle infrastrutture primarie fognatura acqua, gas, ENEL, telecomunicazioni.

9.4.a AMMONTARE SOMMARIO DELLE OPERE COMPIUTE, E STIMA DELLE OPERE NECESSARIE AL COMPLETAMENTO DELL'EDIFICIO PER RAGGIUNGIMENTO AGIBILITA'**- Opere realizzate, documenti consultati**

Il proprietario non mi ha fornito alcun "Contratto di Appalto" e l'ammontare delle Opere mi è stato fornito direttamente da [redacted] allo stato attuale delle opere strutturali per [redacted] fornitura materiali indagine Geognostica, costruzione muro di tirantato per messa in sicurezza del versante, € 418.400,00, acquisto terreni € 125.000,00, oneri di costruzione comunali € 21.374,00.

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

PERITI: ARCH. ROSA CLERINO

Beni in Strozza

21 di 56

STIMA DELLE OPERE GIA' REALIZZATE

Opere	costi	
[redacted] impresa	€ 232.800,00	
indagine geognostica	€ 4.600,00	
-materiali forniti da [redacted]	€ 23.000,00	
-muro tirantato	€ 158.000,00	
-parcelle professionali importo forfettario	€ 40.000,00	
-Corresponsione oneri Comunali	€ 21.374,00	
-Acquisto terreno	€ 125.000,00	
TOTALE STIMA COSTO COSTRUZIONE	€ 604.774,00	
- % DI GUADAGNO CORRISPONDENTE ALLE SOLE OPERE REALIZZATE IN PROPORZIONE ALL'AMMONTARE DEI LAVORI RICAVATI DA STIMA COSTO DI COSTRUZIONE E LA STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE AGIBILE. €1.438.157,50-€1.266.774,00=€171.383,50 € 171.383,50x0,42=€ 71.981,07	€ 71.981,07	
TOTALE	€ 676.755,07	

- Stima delle opere per il completamento dell'edificio importi forfettari

Opere	riferimento economico	
Nuove prestazioni professionali per nuovi Permessi Comunali completamento opere piano sicurezza calcoli contenimento energetico accatastamento definitivo ecc., stima	€ 60.000,00	
Sistemazione degli spazi esterni a verde e pavimentazioni, recinzioni accessi	€ 40.000,00	
Costi di completamento, murature interne cartongesso, serramenti, intonaci, falegname, impianto elettrico, impianto idrosanitario riscaldamento, sottofondi, scale	€ 512.000,00	
ascensore, impianti comuni, e finitura spazi comuni interni	€ 50.000,00	
TOTALE STIMA COSTO COSTRUZIONE	€ 662.000,00	

- % DI GUADAGNO CORRISPONDENTE ALLE SOLE OPERE REALIZZATE IN PROPORZIONE ALL'AMMONTARE DEI LAVORI RICAIVATO DAL COSTO DI COSTRUZIONE E LA STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE AGIBILE. €1.438.157,50-€1.266.774,00=€171.383,50 € 171.383,50x0,58=€ 99.402,43	€ 99.402,43	
TOTALE STIMA COSTO COSTRUZIONE	€ 761.402,43	

TOTALE GENERALE STIMA COSTO COSTRUZIONE

€ 1.266.774,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE PIENO DELL'IMMOBILE PENSATO COME FINITO IMPORTO DAL QUALE VERRANNO DETTRATE GLI ONERI DI COMPLETAMENTO E LA % DI GUADAGNO CORRISPONDENTE

1 Identificazione entità immobiliare	2 Piano e sup. utile mq	3 Altezza dei vani m	4 Parametro Sup. COMMERCIALE mq	5 Coefficiente medio	6 Valore equivalente di superficie da applicare al punto 4	7 Valore medio in € corrispondente di mercato	8 Coefficiente di riduzione da applicare al punto 7	9 Valore unitario €/mq	Valore stimato Risultato del prodotto colonna 6 e 9
Misure arrotondate all'unità per eccesso o per difetto									
EDIFICIO RESIDENZIALE									
Superficie commerciale residenziale Compresi balconi e scale esterne 1/3 sottotetto 1/3	/	M 2.712,4	Mq 703,80	1,02	Mq 718	€ 1.700,00 valore pieno	0,95	€ 1.615,00	€ 1.159.570,00
Superficie commerciale complessiva autorimesse	/	M 2.712,4	Mq 338	1,02	Mq 345	€ 850,00 valore 1/3	0,95	€ 807,50	€ 278.587,50
Spazio esterno Valore già compreso nelle precedenti voci	/		Mq 1317	/	/	/	/		compreso
TOTALE									€ 1.438.157,50

9.5 UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Attualmente non è utilizzato perché è un cantiere.

9.5 Valutazione complessiva del Lotto:
Criterio di Stima

La quantificazione del valore di un bene immobile si basa sul principio della interdipendenza tra valore e fine della valutazione allo scopo di arrivare ad una stima, il più corrispondente possibile, del suo reale valore di mercato.

In questo caso il fine di stabilire un valore al patrimonio in oggetto è quello di rendere i beni facilmente solvibili allo scopo di alienare, in tempi brevi, un patrimonio che potrebbe subire svalutazioni.

E' quindi fondamentale individuare nella stima quelli che sono i reali elementi qualitativi degli immobili e la loro legittimità, in relazione anche al mercato ed alle caratteristiche specifiche della realtà del luogo.

A tale scopo è indispensabile verificare la legittimità del patrimonio attraverso le seguenti indagini ed accertamenti presso:

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROV. BERGAMO;
- AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI BERGAMO;
- UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PERTINENZA
- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;
- AGENZIE IMMOBILIARI.

Presso l'ufficio tecnico del comune di STROZZA sono state inoltre visionate tutte le pratiche edilizie riferite all'immobile (ed eventuali convenzioni tra privato ed ente) allo scopo di accertare la conformità delle opere edilizie e poter pertanto porre sul mercato un bene indenne da sanatorie o condoni che andrebbero a modificare il valore commerciale dello stesso.

Sono state inoltre valutate, tramite l'esame dei piani urbanistici vigenti, le eventuali potenzialità o le ristrettezze normative riferite ai beni immobili.

A completamento di quanto sopra mi sono recata sui luoghi, allo scopo di comprendere il contesto nel quale sono inseriti i beni immobili, la loro collocazione urbanistica, l'accessibilità e fruibilità. Ho inoltre cercato di valutare al meglio quali sono le richieste del mercato relativo a beni del tipo in oggetto.

Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Questa stima è riferita ad un lotto comprendente EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE.

Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Nella definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali morfologici, e temporali del contesto economico attuale, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche, indagini Tecnico-Urbanistiche.

La valutazione ha considerato anche pesi, gravami e diritti di terzi.

Il metodo di stima adottato è Comparativo Diretto che consiste nel confrontare il bene in oggetto con una serie di altri tre beni simili nello stesso luogo e comune.

CASA PLURIFAMILIARE con annesso terreno circostante

Dalla stima per comparazione, tenendo conto del riferimento medio di mercato al mq pari € 1.700,00, del coefficiente correttivo relativo alla zona e del coefficiente medio riferito alle qualità dell'edificio di 1.02 da applicare alla superficie commerciale, e un coefficiente di riduzione di 0,95, si ha un valore corretto pari a € 1.615,00, che costituisce il più probabile valore di mercato.

AUTORIMESSE

Viene stimato un importo corrispondente alla metà del valore precedente e quindi € 807,50.

VALORE IMMOBILIARE PIENO			
Immobile	Sup. Equivalente	Valore al mq	Valore intero
-Residenziale con terreno di pertinenza e autorimesse valore ad opere finite	/	/	€ 1.438.157,50
Detrazione costi per completamento immobile			- € 761.402,43
TOTALE COMPLESSIVO			€ 676.755,10

9.6 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 676.755,10**10 FORMAZIONE DEI LOTTI**

QUESITO . 10 : alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

L'intero procedimento giudiziario comprende beni posti nei comuni di Bergamo, Alzano Lombardo, Medolago, Pontida, così suddivisi:

1 COMUNE DI BERGAMO	TETTENO FABBRICABILE
2 COMUNE DI ALZANO LOMBARDO	AUTORIMESSA
3 COMUNE DI MEDOLAGO	EDIFICIO COMMERCIALE/ARTIGIANALE
4 COMUNE DI PONTIDA	CASA SCHIERA
5 COMUNE DI STROZZA	EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAM.

In riferimento ai beni posti nei cinque comuni la scelta della composizione dei lotti deriva dalla loro dislocazione territoriale

Il presente lotto, è costituito da un edificio: residenziale plurifamiliare.

11 COMODA DIVISIBILITA'

QUESITO . 11 : all' accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Il bene in oggetto, data la sua condizione non abitabile, non si presta ad essere in questa fase frazionato per la vendita in quanto il completamento dei lavori necessita di un intervento unitario, sia per garantire un risultato estetico che di qualità. La scelta di frazionare il bene comporterebbe inevitabilmente una scarsa appetibilità dello stesso da parte di possibili acquirenti in quanto gli interventi verrebbero dislocati nel tempo determinando disagi alla residenzialità con risultati finali certamente disomogenei.

12 TITOLO DI OCCUPAZIONE

QUESITO . 12 : all' accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Iaddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di riescizio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per i rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI

PLURI: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in Strozza

25 di 56

dello stesso e i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Attualmente l'immobile è in corso di costruzione.

13 OBBLIGHI ESPROPRIATIVI

QUESITO . 13 : *all' accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Non esistono pratiche di esproprio in corso per pubblica utilità.

15 VOLTURA CATASTALE IN CASO DI VENDITA

QUESITO . 15 : *proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;*

NON ANCORA ESEGUITA

16 SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO . 16 : *al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

VEDI 5 SCHEDE SINGOLE ALLEGATE

14 ALLEGAZIONE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI, FOTOGRAFIE ESTRATTI VARI

QUESITO . 14 : *all' allegazione della planimetria degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

14a PLANIMETRIE

14b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

14c DOCUMENTI CATASTALI

14d ESTRATTI PRG

14e ESTRATTI CONCESSIONI EDIL. E AUT. REGIONALI

ROSA MARIA
CERBINO
ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTI
ORDINE
N° 1207
ARCHITETTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 9 Beni in Sirozza (SO) 3004 EX 404,662,2761,888

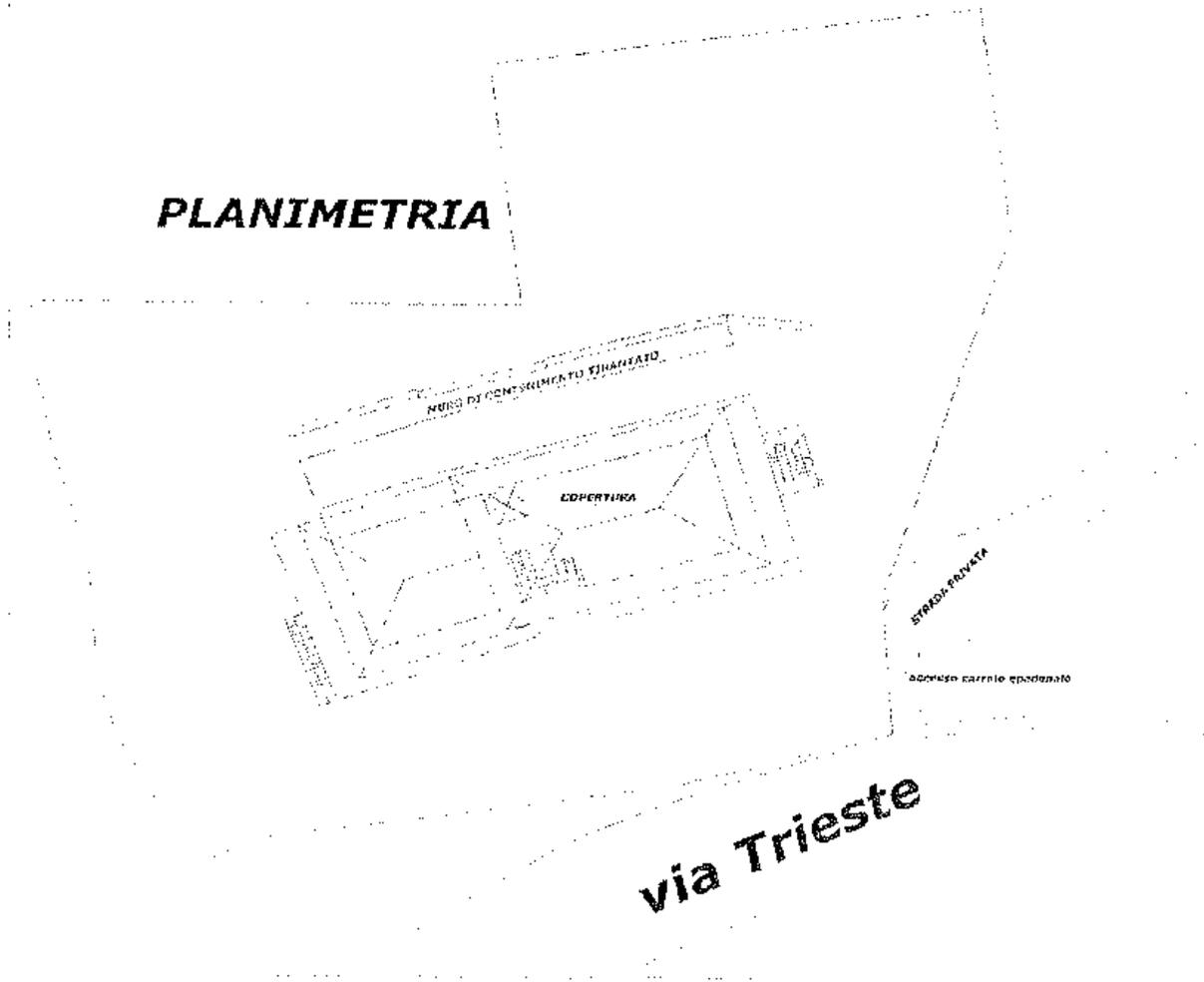
14a PLANIMETRIE dello stato attuale delle strutture edilizie

DISEGNO NON IN SCALA

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE IN COSTRUZIONE AL 15 GENNAIO 2012

STATO DI FATTO

PLANIMETRIA



Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERM: ARCH. ROSA CERBITO
Beni in Sirozza
27 6156

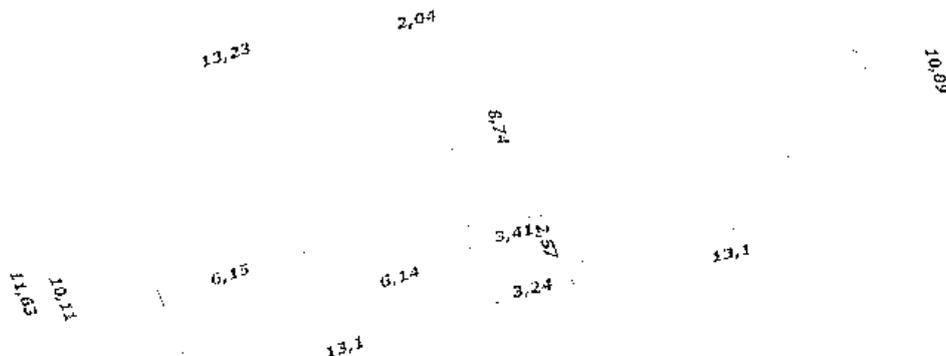
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 5 *Beni in Strozza* (BG) 3884 Ex 404,862,2761,808

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE IN COSTRUZIONE AL 15 GENNAIO 2012

DISEGNO NON IN SCALA

PIANO SEMINTERRATO



DISEGNO NON IN SCALA

PIANO TERRA/PRIMO

DISEGNO NON IN SCALA

PIANO PRIMO/SECONDO

DISEGNO NON IN SCALA

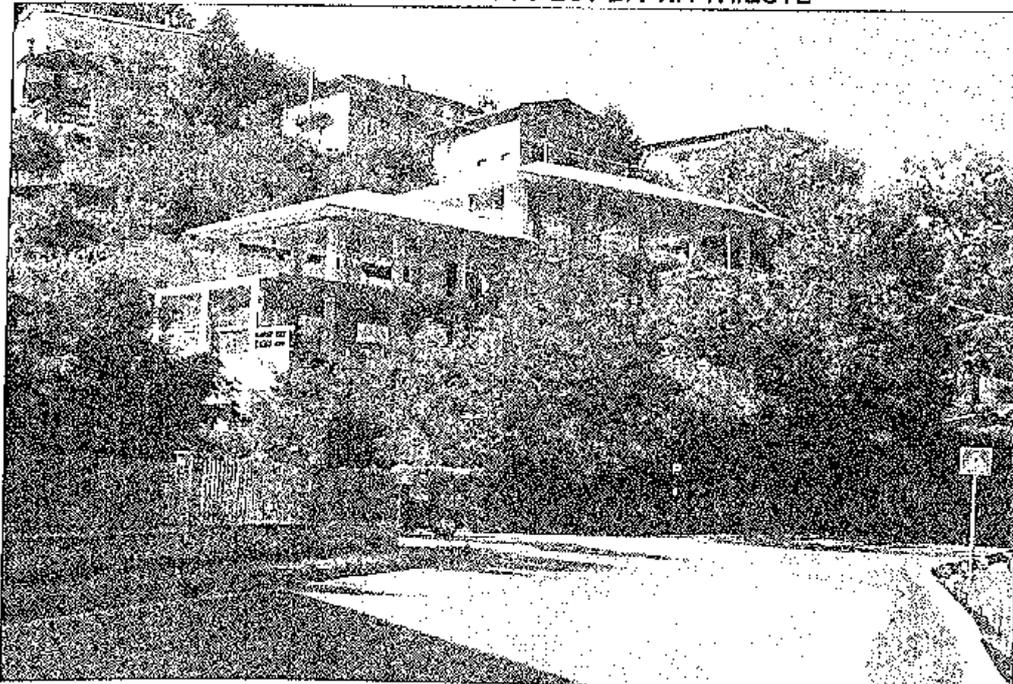
PIANO SECONDO/TERZO

SOTTOTETTO

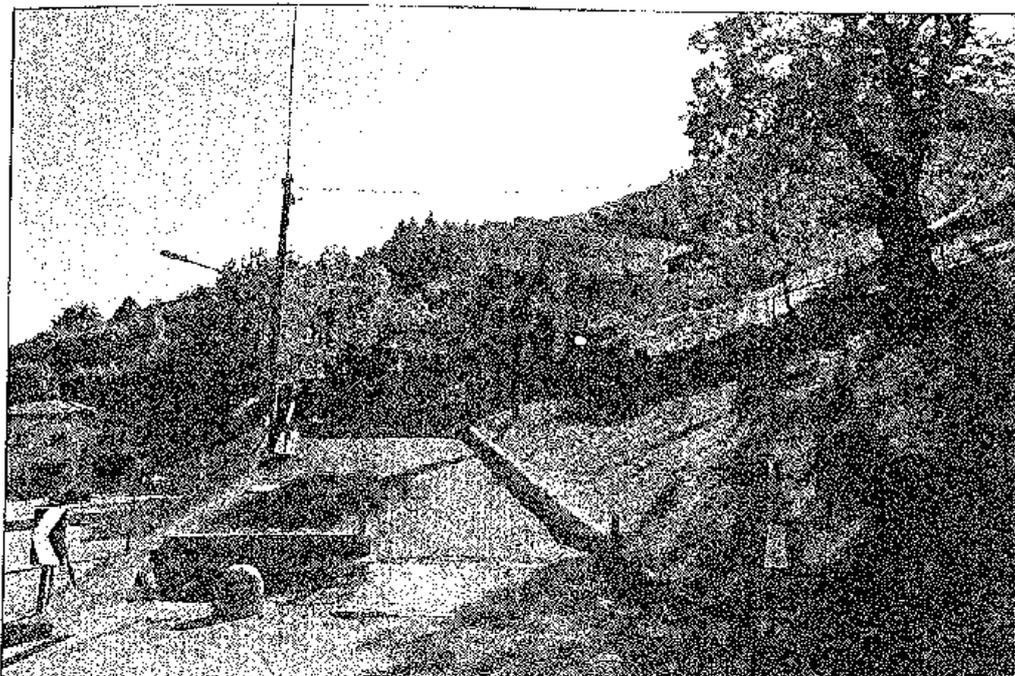
14b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
Periti: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Strozza
29 di 56

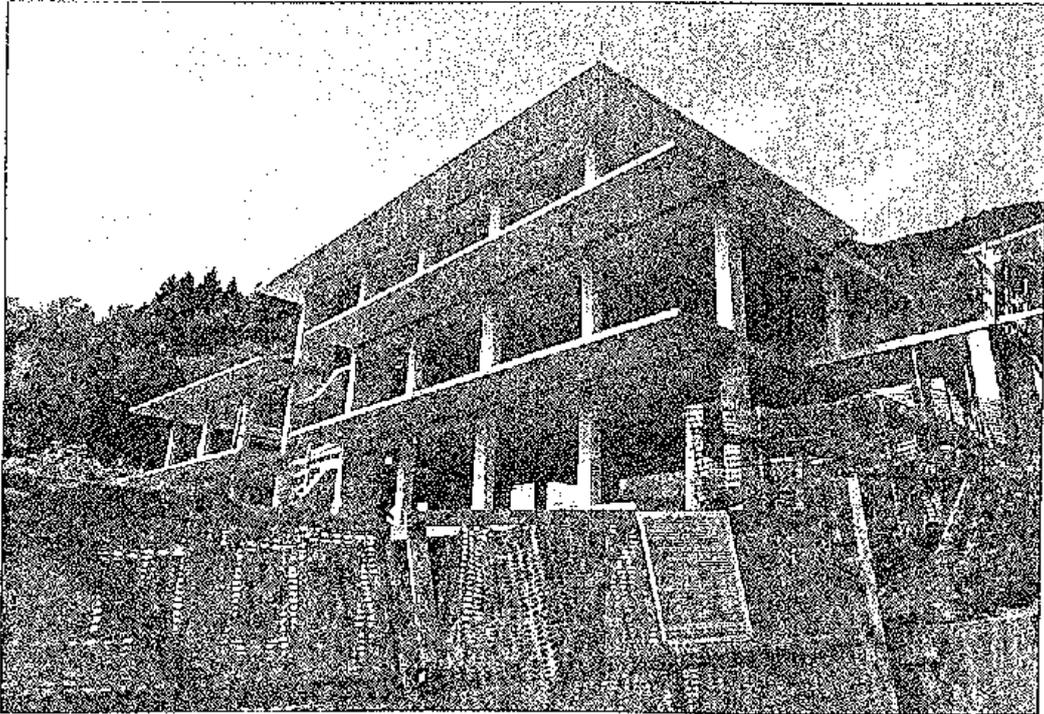
1 VISTA SUD EST DA VIA TRIESTE



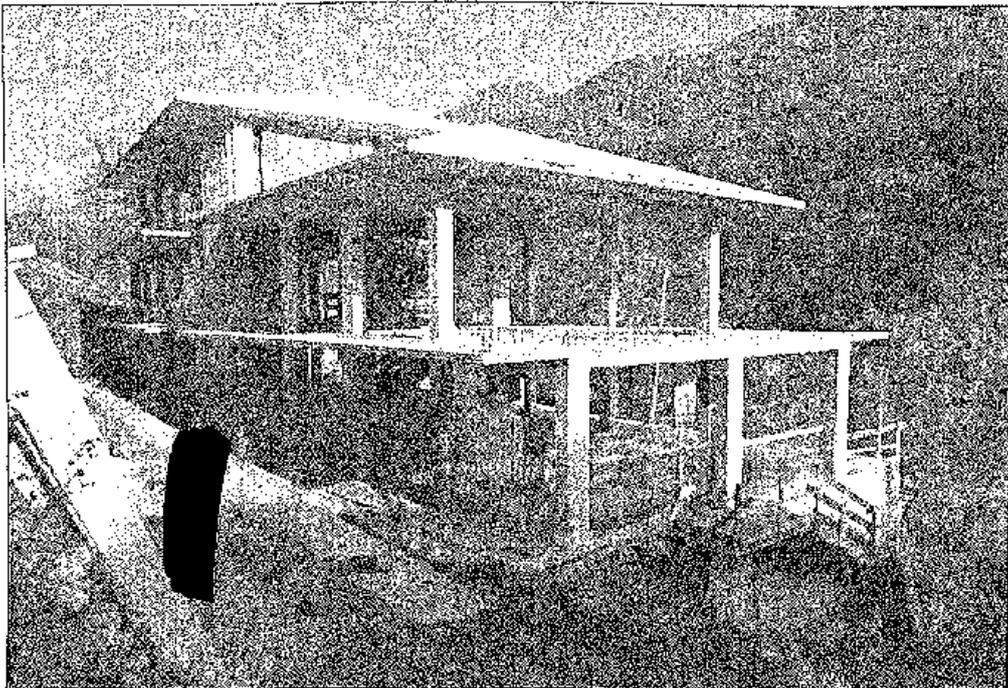
2 VISTA NORD EST DA VIA TRIESTE



3 VISTA DA ACCESO PEDONALE E CARRALE



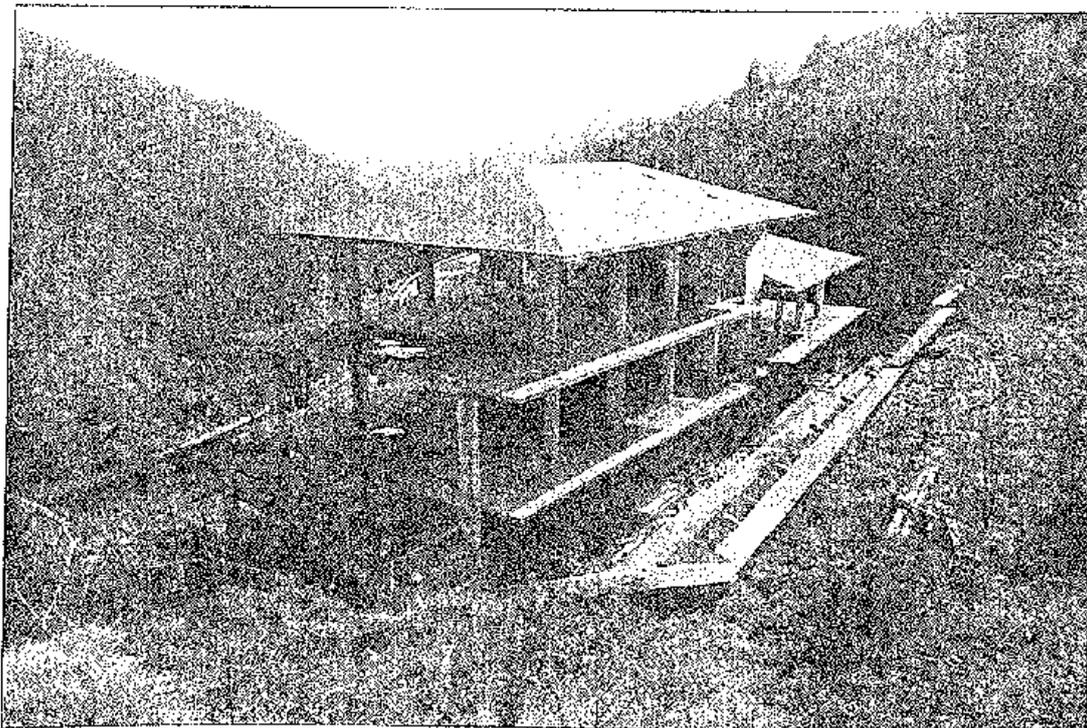
4 VISTA NORD OVEST DA MONTE



ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 5 Beni in Strozza (BG) 3884 Ex 404,862,2761,888

5 VISTA SUD OVEST DA MONTE

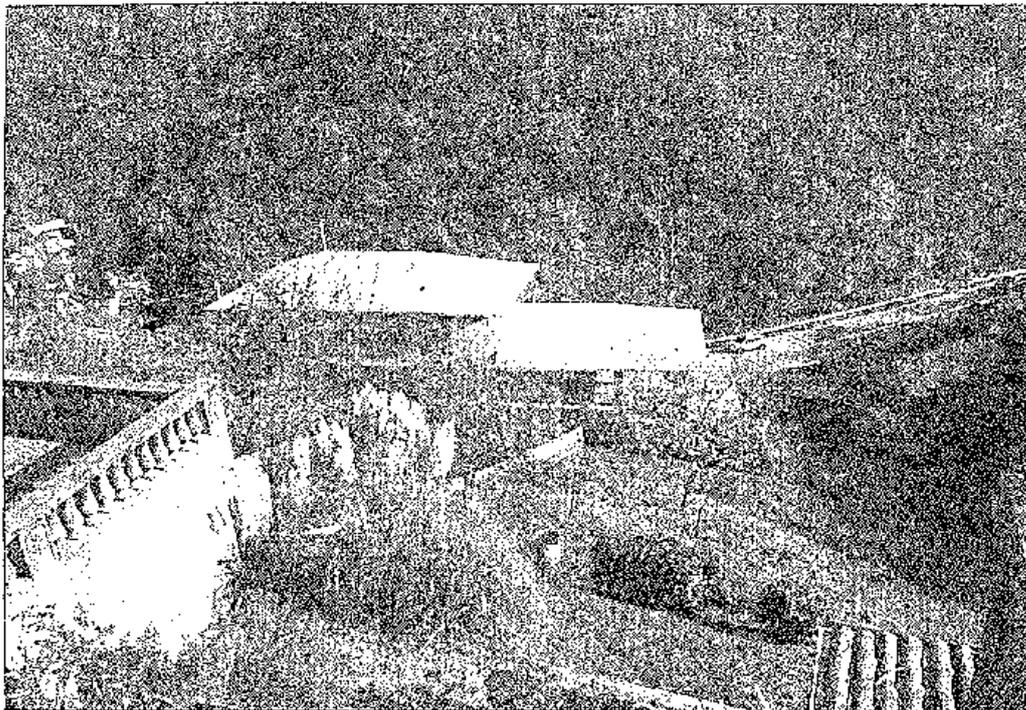


6 VISTA OVEST DELLA COPERTURA DA MONTE

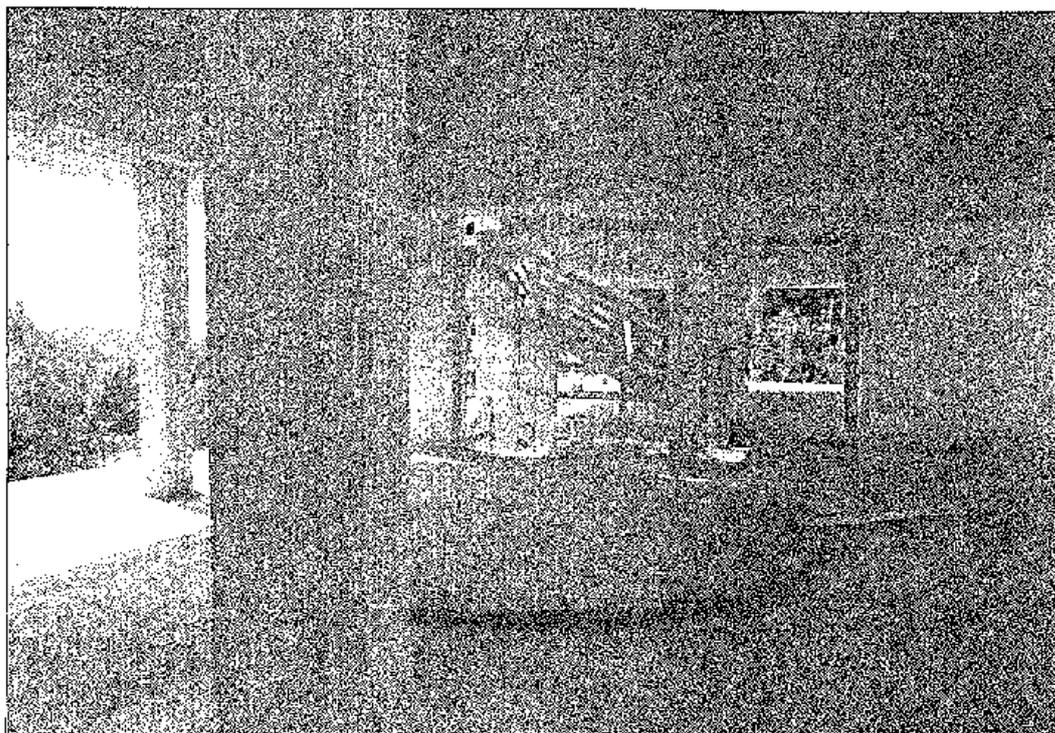


Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITI: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Strozza
32 di 56

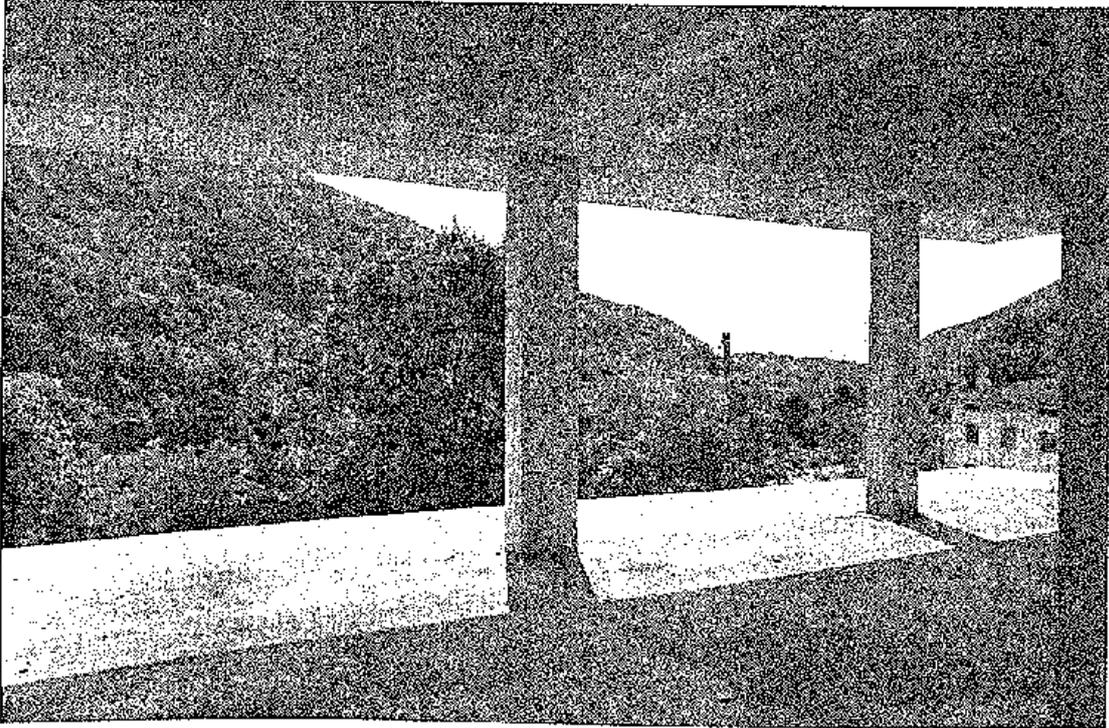
7 VISTA COPERTURA DA MONTE



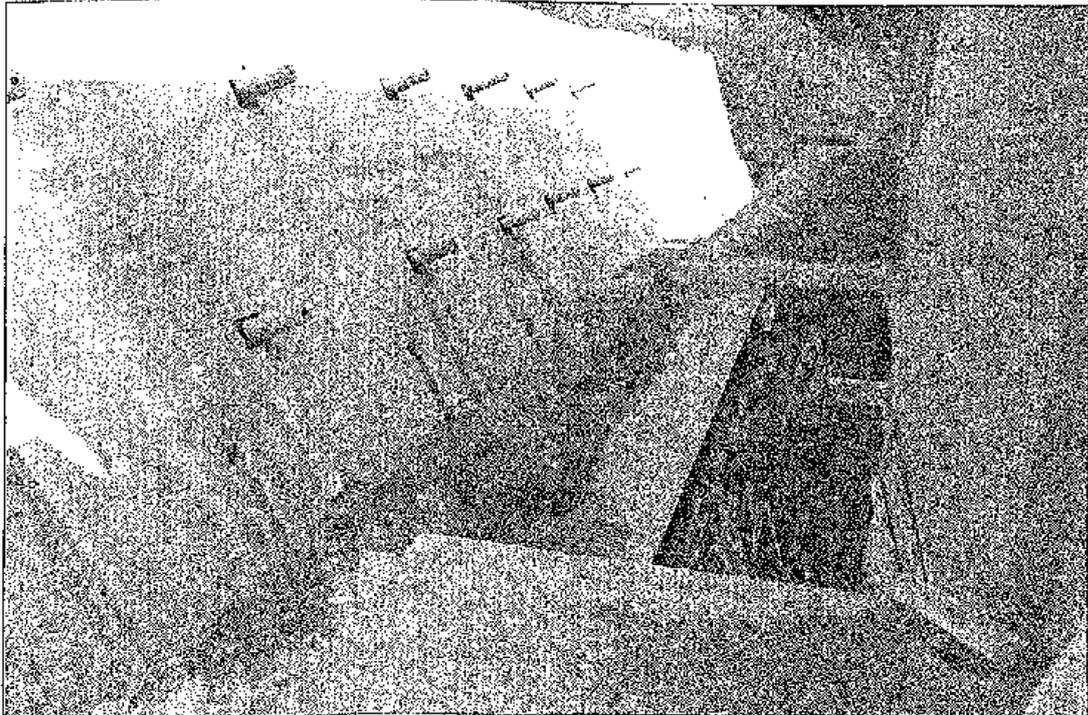
8 VISTA INTERNA



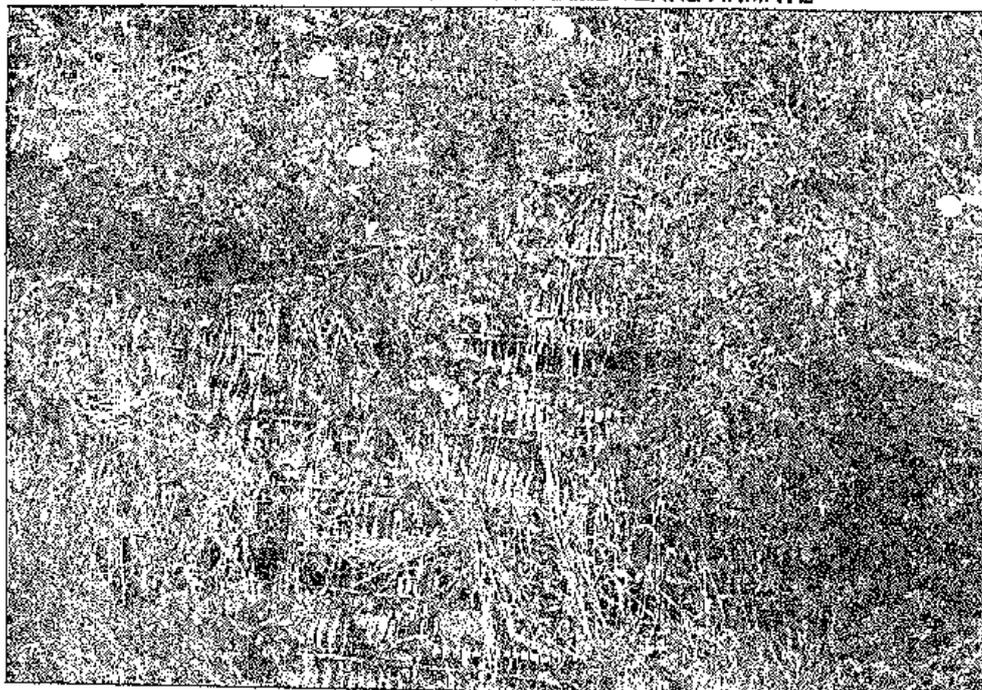
9 VISTA INTERNA



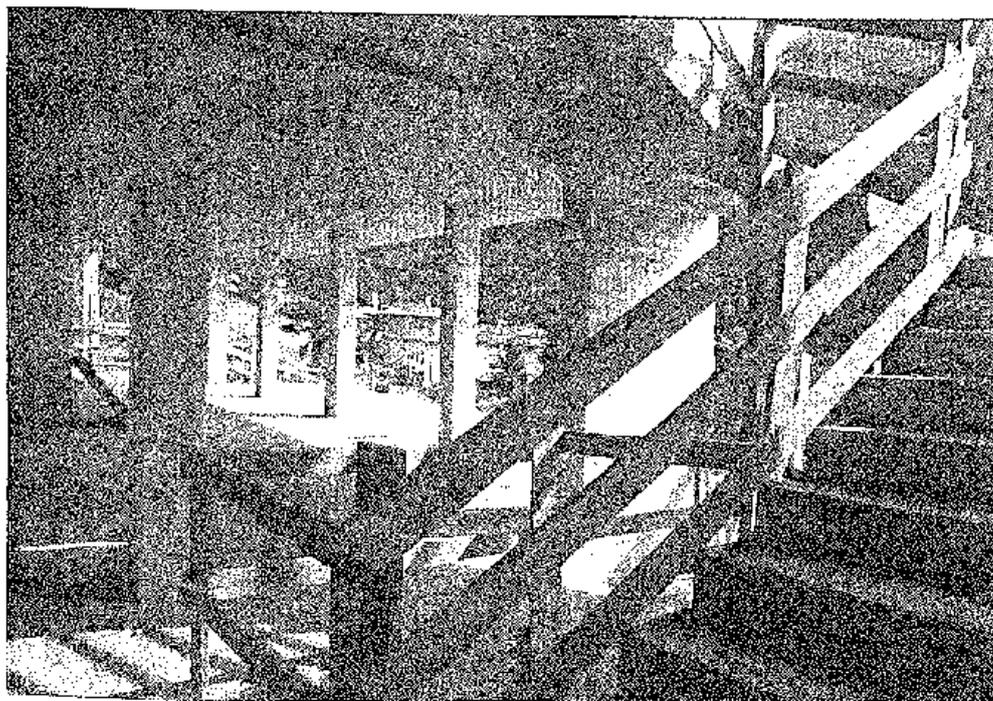
10 VISTA MURO TIRANTATO A MONTE



11 VISTA RETE DELLE TERRE ARMATE



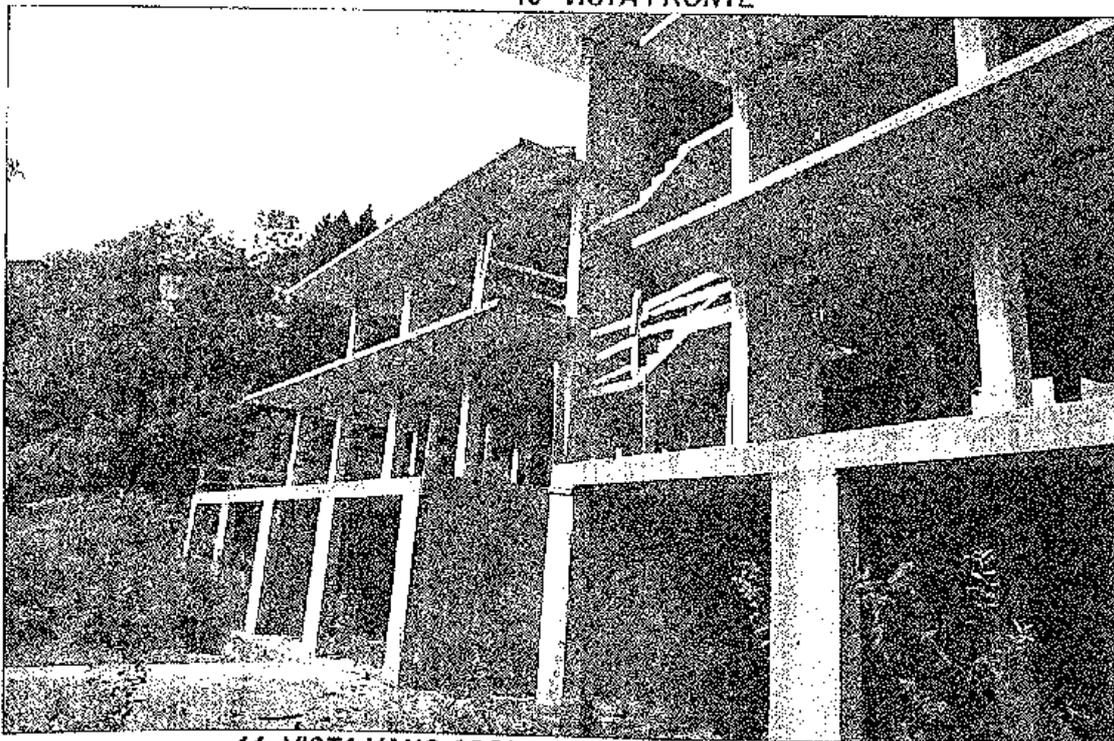
12 VISTA SCALA INTERNA



ESECUZIONE IMMOBILIARE. N. 532/2010

LOTTO 3 Beni in Strozza (BG) 3884 Ex 404,662,2761,888

13 VISTA FRONTE



14 VISTA VANO ASCENSORE SCALA PIANO SEMINTERRATO



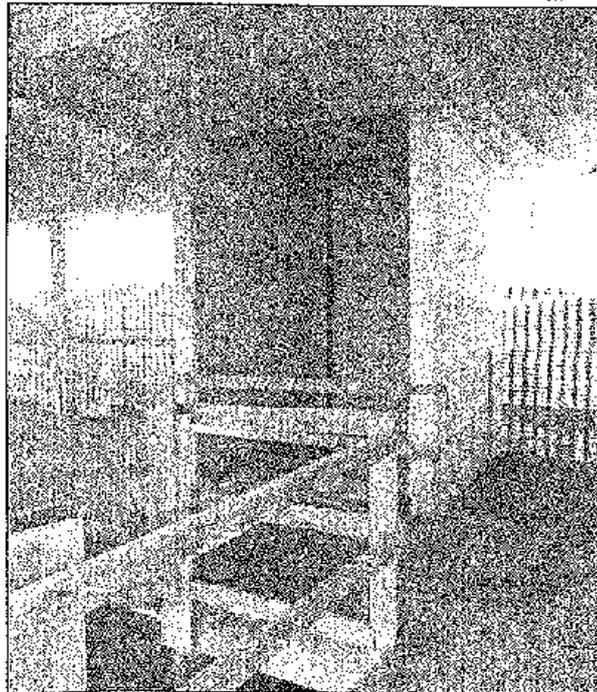
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 533/2010

LOTTO 5 Beni in Strozza (BG) 3664 Ex 404,662,2761,888

15 VISTA AUTORIMESSA



16 VISTA VANO ASCENSORE



Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITI: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Strozza
37 n. 50

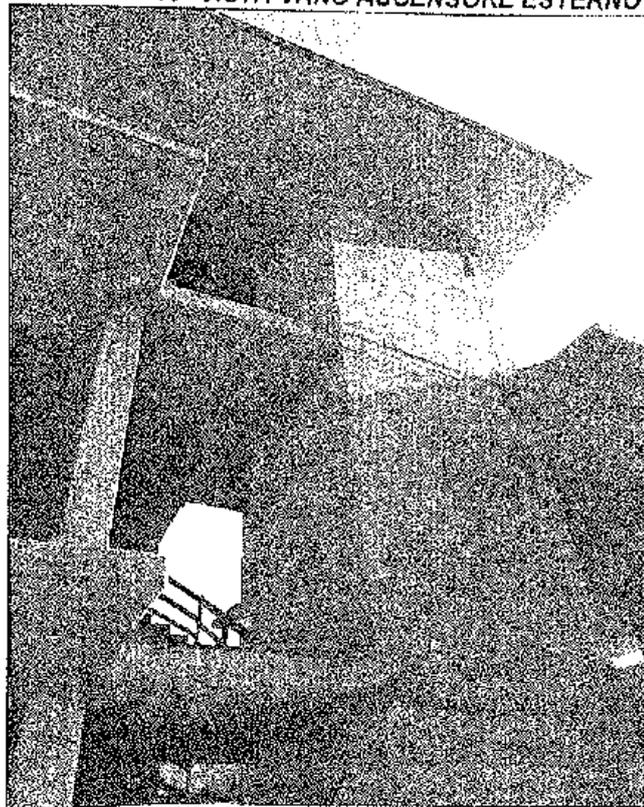
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 532/2010

LOTTO 5 Beni in Strozza (BG) 3884 Ex 404,662,2761,888

17 VISTA MURO TIRANTATO ED EDIFICIO RETRO, A MONTE

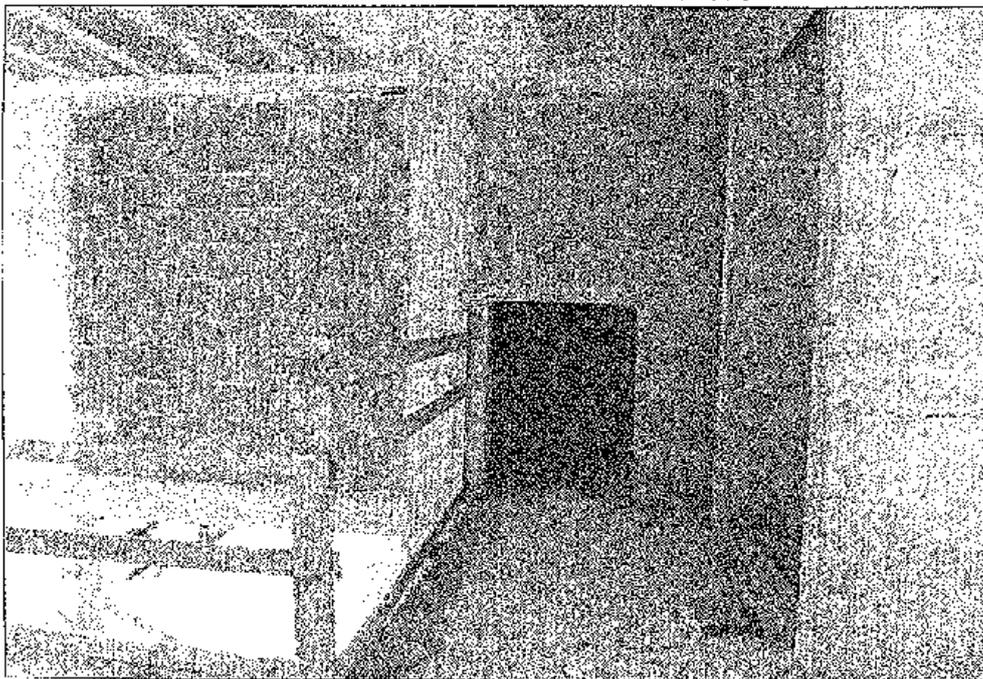


18 VISTA VANO ASCENSORE ESTERNO

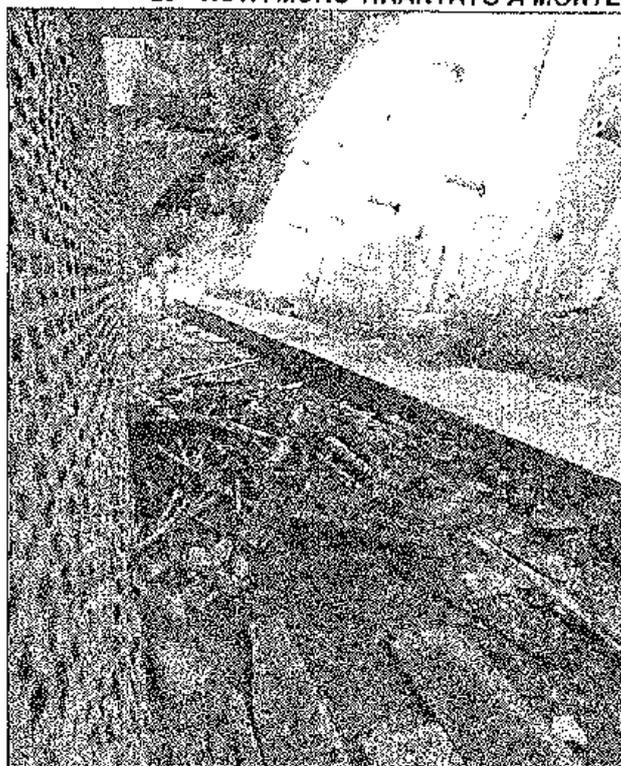


Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERITI: ARCH. ROSA GERBINO
Beni in Strozza
38 di 50

19 VISTA VANO SOTTOTETTO



20 VISTA MURO TIRANTATO A MONTE



4c DOCUMENTI CATASTALI situazione alla data del pignoramento e aggiornamento al gennaio 2012.

VISURA CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

PLANIMETRIA

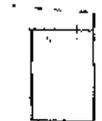
Data: 13/07/2011 - n. T75268 - Richiedente: Telemaco

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Completato da: Direzione Provinciale Territorio e Urbanistica Geomatica Via. Borgone N. 4118			
Comune di Strozza Foglio 5 Particella 888		Foglio 5, Particella 888 Foglio 5, Particella 888	Data: 13/07/2011 Data: 13/07/2011

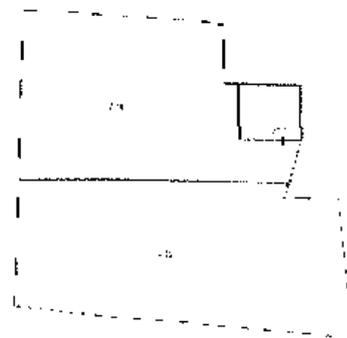
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



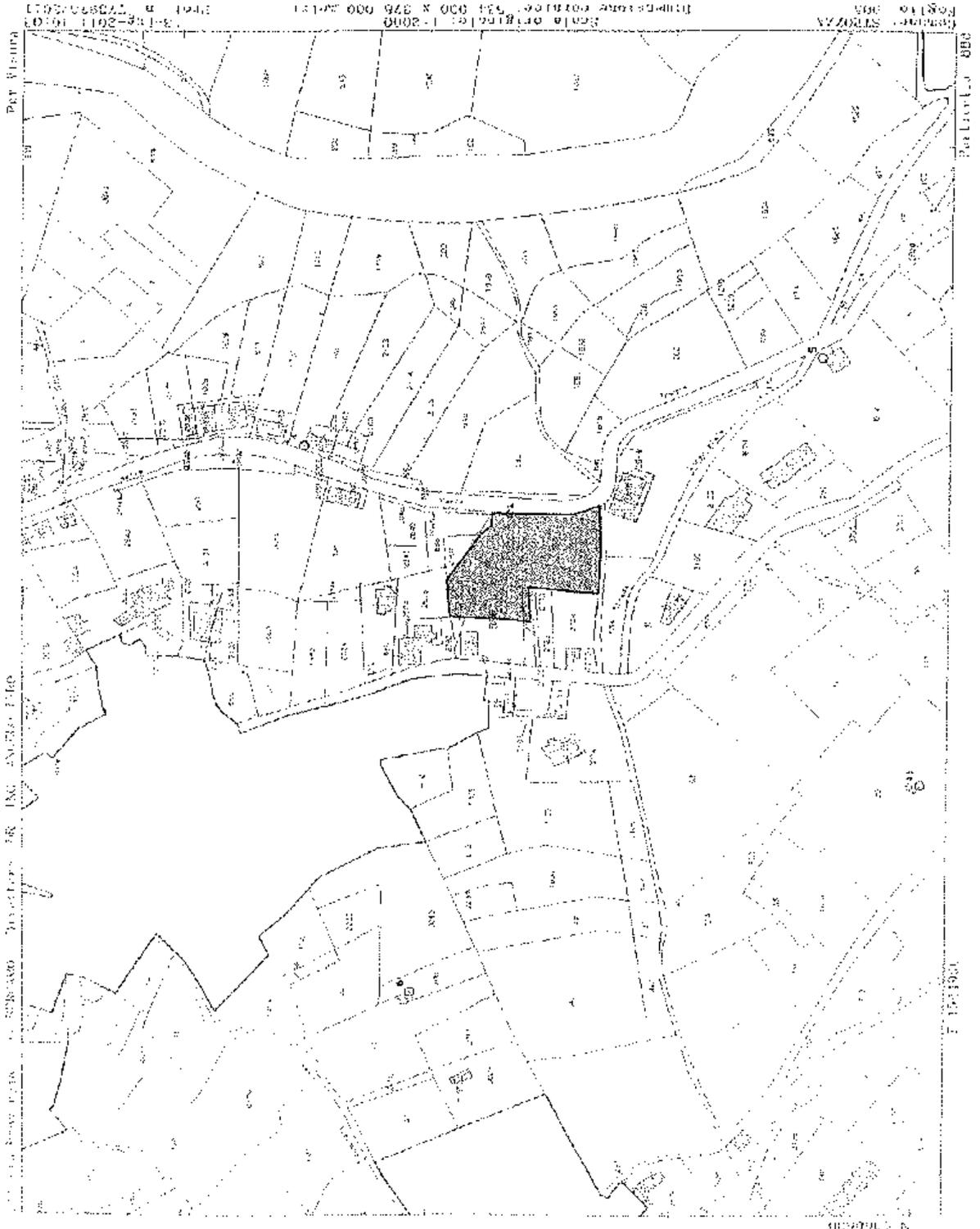
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



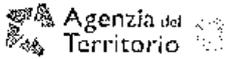
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2011 - Comune di STROZZA (1986) - Foglio 5 - Particella 888 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti
 Data: 13/07/2011 - n. T75268 - Richiedente: Telemaco
 Totale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato campo di testo: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/08/18
LOTTO 5 Beni in Strozza (BG) 3884 Ex 404,662,2761,888



Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
Perit: ARCH. ROSA CERRINO
Beni in Strozza
41 di 56



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2011

Data: 13/07/2011 - Ora: 10.07.25 Fim
Visura n.: 177366 Pag. 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetti individuati	Terrati sili nel Comune di STROZZA (Codice: 1916) Provincia di BERGAMO con sede in [REDACTED]

I. Immobili sili nel Comune di STROZZA (Codice 1916) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Prec.	Quinta Classe	Superficie (m ²) in area	Destinazione	Reddito	Data derivanti da	Data riferita
1	9	466			EAST PRUTTO	37,26	Dominicale Euro L.16 L. 1.228	Agroto Euro E.19 L. 789	FRAGIONAMENTO ES. 2411/1999 n. 8477/1/1994 in via del 15/04/1996 DV/19291	
2	9	467			EAST PRUTTO	18,00	Dominicale Euro L.16 L. 1.228	Agroto Euro E.19 L. 789	FRAGIONAMENTO ES. 2411/1999 n. 8477/1/1994 in via del 15/04/1996 DV/19291	
3	9	470			PRATO	60,15	Dominicale Euro E.16 L. 82	Agroto Euro E.19 L. 789	FRAGIONAMENTO ES. 2411/1999 n. 8477/1/1994 in via del 15/04/1996 DV/19291	

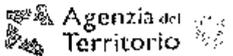
Totale: Superficie 117,65 Redditi: Dominicale Euro 2,75 Agroto Euro 0,94

Infestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Registro per (1)
DATI DERIVANTI DA	FRAGIONAMENTO ES. 2411/1999 Nota prot. n. 11133/1/1994 in via del 09/10/2007 Esportato n. 5164 Registro: P.L. 1960		

Ritrovata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Valutato in Azienda Tributaria



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2011

Data: 13/07/2011 - Ora: 10.08.22 Segue
Visura n.: 177363 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di STROZZA (Codice: 1916) Provincia di BERGAMO
Catasto Terreni	Foglio 9 Particella: 368

Area di enti urbani e promissori del 17/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Prec.	Quinta Classe	Superficie (m ²) in area	Destinazione	Reddito	
1	9	368			ENTR CERANO	10,43	Dominicale	Agroto	PARTICELLE INCORPORATE DA FRAGIONAMENTO ES. 2411/1999 in via del 15/04/1996 DV/19291

Nota: Sono stati esclusi i terreni e i depositi rurali:
- foglio 9 particella 277 - foglio 9 particella 278

Area di enti urbani e promissori del 01/06/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Prec.	Quinta Classe	Superficie (m ²) in area	Destinazione	Reddito	
1	9	368			ENTR CERANO	12,18	Dominicale	Agroto	FRAGIONAMENTO ES. 2411/1999 in via del 15/04/1996 DV/19291

Situazione dell'immobile del 09/10/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Prec.	Quinta Classe	Superficie (m ²) in area	Destinazione	Reddito	
1	9	368			PRATO ARSOE	12,18	Dominicale L. 82	Agroto L. 789	FRAGIONAMENTO ES. 2411/1999 in via del 15/04/1996 DV/19291

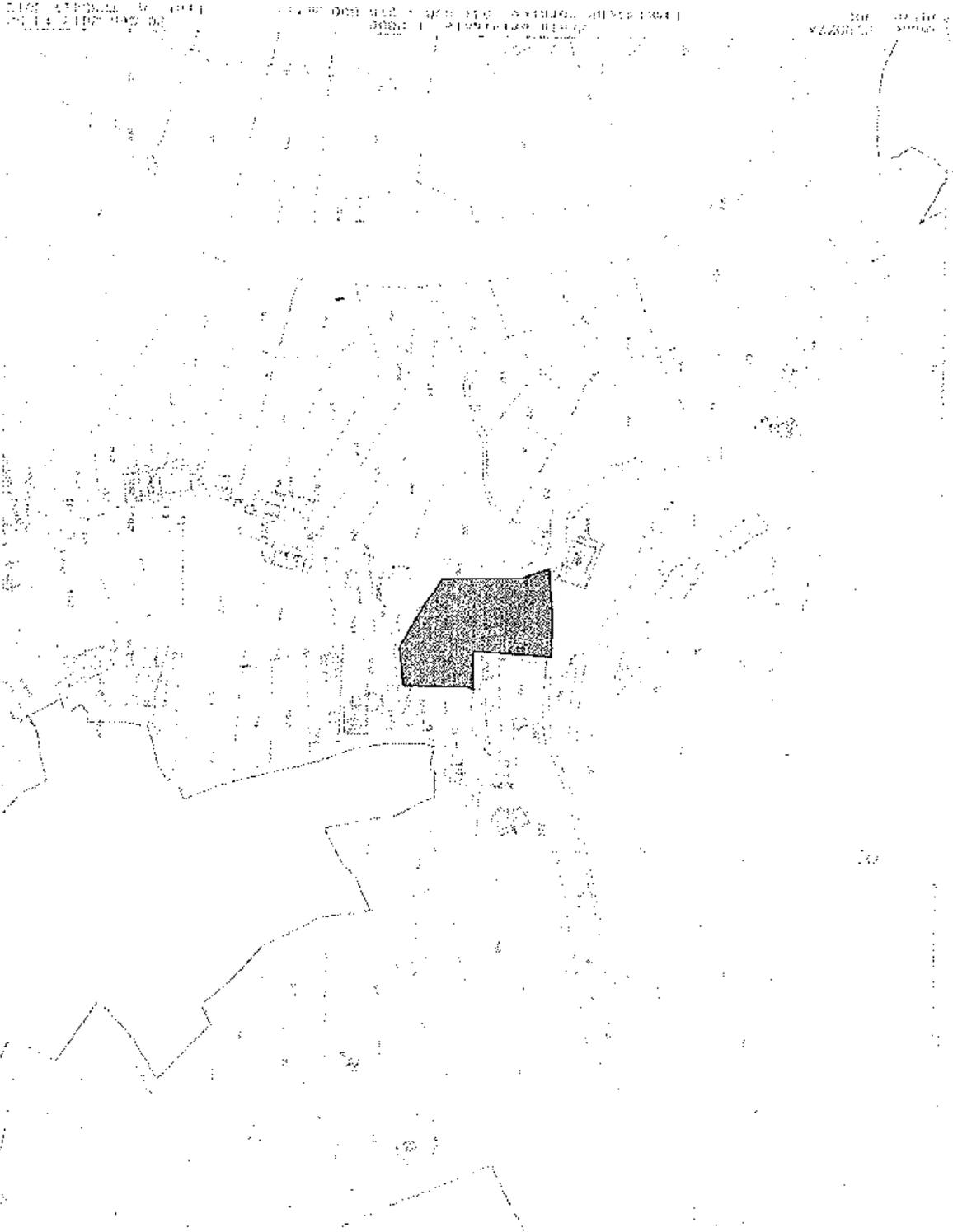
* Codice Fiscale Valutato in Azienda Tributaria

Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
PERRI: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Strozza
42 di 66

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 532/2010

LOTTO 5 Beni in Strozza (BG) 3884 EX 404,662,2761,888

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL GENNAIO 2012



Giudice: DR. GIOVANNI PANZERI
Periti: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in Strozza
48 di 55

ORATO PLANIMETRICO

da:
Rosa

te all'albo:
tetti

ov. Bergamo

N. 1207

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

omune di Strozza

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 3884

Protocollo n.

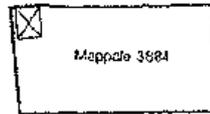
del

Tipo Mappale n. 3918

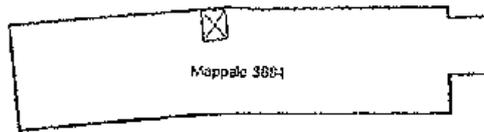
del 10/01/2012

Dimostrazione grafica dei subalterni

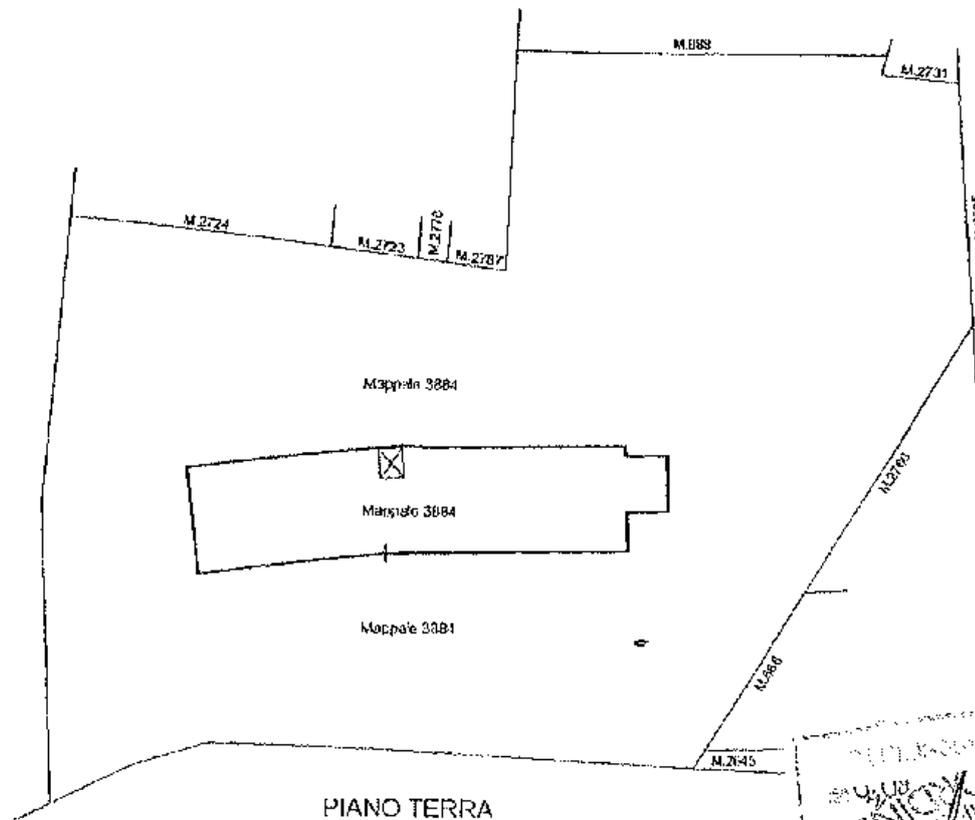
Scala 1 : 500



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

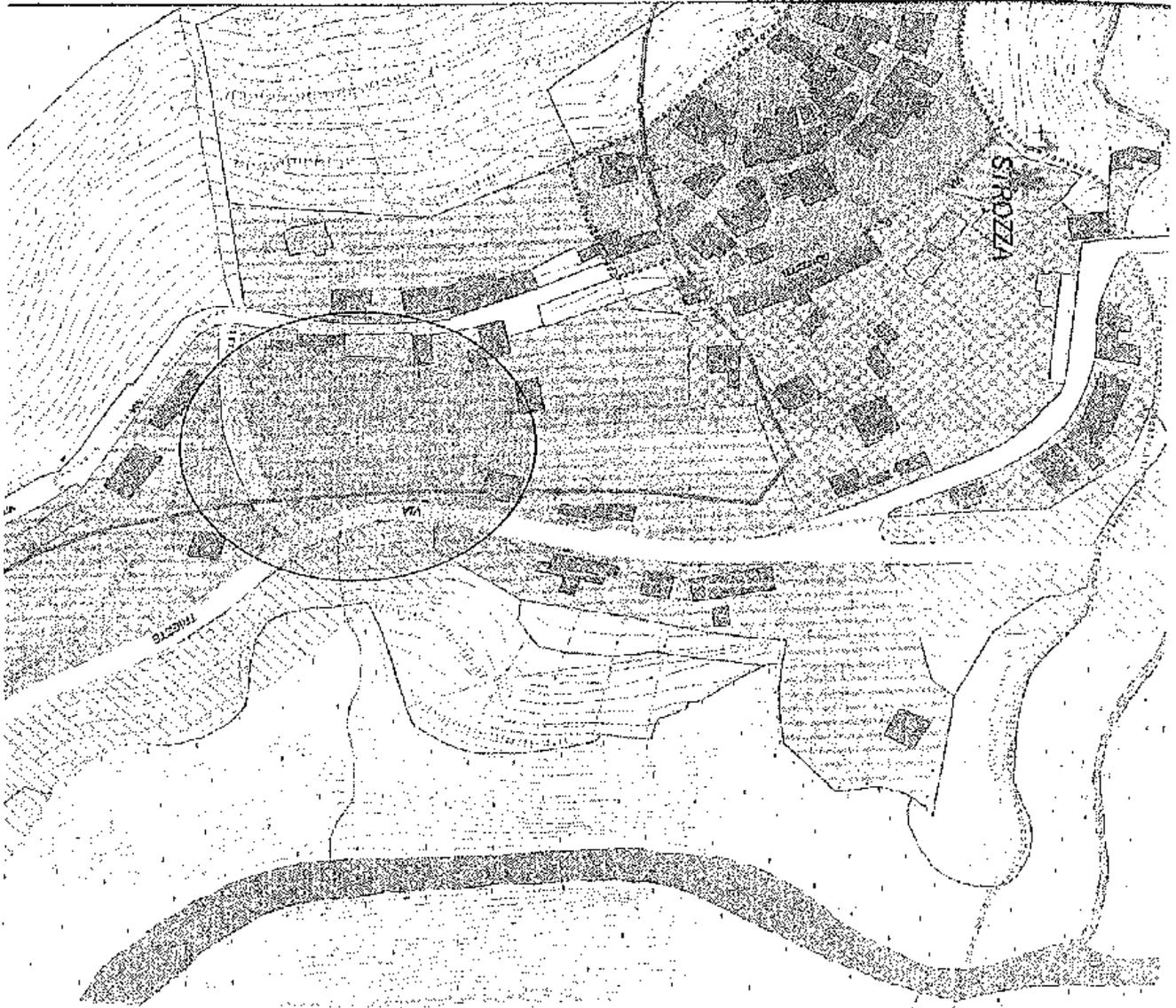


PIANO INTERRATO

Stampa e firma: *[Handwritten signature]*
Stampa: **UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO**
CATASTO FABBRICATI
Stampa: **10/01/2012**
Stampa: **BERGAMO**

NORD →

14d ESTRATTI PGT



SIMBOLOGIA	DENOMINAZIONE	
COSTRUZIONI		<p>Edifici esistenti presenti nel rilievo aereofotogrammetrico</p> <p>Edifici esistenti di nuovo inserimento</p> <p>Edifici di nuovo inserimento in fase di realizzazione</p>
TESSUTI RESIDENZIALI		<p>TSA - Tessuto storico-architettonico di conservazione urbanistica</p> <p>R1 - Tessuto residenziale di contenimento allo stato di fatto</p> <p>R2 - Tessuto residenziale di completamento</p> <p>✳ : lotti soggetti a specifica normativa aggiuntiva (vd. NTA)</p> <p>R3 - Piani attuativi residenziali in fase di realizzazione</p> <p>✳ : lotti soggetti a specifica normative aggiuntiva (vd. NTA)</p>
TESSUTI PRODUTTIVI		<p>P1 - Tessuto Industriale - Artigianale di Completamento</p> <p>P2 - Tessuto produttivo estrattivo di coltivazione</p> <p>P3 - Tessuto Commerciale</p> <p>P4 - Piani attuativi produttivi in fase di realizzazione</p>
TESSUTI AGRICOLI		<p>TUM - Tessuto urbano marginale</p> <p>TPU - Tessuto agricolo periurbano</p> <p>TAC - Tessuto agricolo di conservazione</p> <p>TIN - Tessuto di interesse naturalistico - paesistico - corridoi ecologici</p>

5/70

NUOVA
AMBI



Ambito di Trasformazione di cui alle tavole E04 e E05 del Documento di Piano

SERVIZIE
INFRASTRUTTURE



Tessuto dei servizi consolidati, normato dalle NTA del Piano dei Servizi



Rete viaria esistente



Rete viaria di progetto



Percorsi pedonali



Pista ciclopedonale



Pista ciclopedonale prevista dalla Comunità Montana Valle Imagna



Strada agro-silvo-pastorale

CONFINI, FASCE DI RISPETTO E VINCOLI



Confine Amministrativo



Corsi d'acqua



Corso d'acqua intubato, obliterato o coperto



Ex canale idroelettrico



Salvaguardia captazioni idropotabili



Zona di tutela assoluta r=10m



Fascia di rispetto r=200m



Fascia di rispetto dei corsi d'acqua



Fascia di rispetto stradale



Rispetto cimiteriale



Perimetro centro abitato



Perimetro nuclei di antica formazione

Comune di Strozza (Bg)

Piano di Governo del Territorio

- a) tessuto di contenimento allo stato di fatto;
b) tessuto di completamento.

5 Tessuto residenziale di Contenimento allo Stato di Fatto (R1)

Il tessuto residenziale di Contenimento allo Stato di Fatto presenta una destinazione prevalentemente residenziale, ma sono consentiti edifici destinati ad altro uso, purché tale uso non produca rumore, fumi, vibrazioni, esalazioni e scarichi nocivi o comunque non disturbi la funzione residenziale preminente nel tessuto.

Le modalità di intervento ammissibili variano dal restauro in caso di edifici di significativo valore storico, architettonico fino alla demolizione e ricostruzione in caso di edifici recenti. I parametri edificatori sono i seguenti:

Altezza (H): 7,50 m

QI: il rapporto di copertura è pari al 35%

Densità (D): 1,00 m³/m².

D_S: la distanza minima dalle strade è pari a m 5,00.

D_C: la distanza minima dai confini è pari a m 5,00.

D_E: la distanza minima tra gli edifici è pari a m 10,00.

Parcheggi privati: 1 m² ogni 10 m² edificati comunque non meno di 1 posti auto per unità abitativa.

Parcheggi pubblici: come previsto dall'articolo 28.

Per le aree comprese nelle Aree di Contenimento allo Stato di Fatto che risultano libere in conformità della definizione di "Lotti Liberi" di cui all'art. 24 del presente Piano delle Regole, anche a seguito di interventi di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei limiti massimi del relativo tessuto.

Gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria, nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bestarda e alla lintecciatura di tipo tradizionale con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche. Si dovranno utilizzare tonalità o colori idonei, che, prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale: fin da ora restano escluse le tonalità forti e colori non tradizionali quali arancio, rosso, viola, fucsia, nero, ecc.

Per quanto riguarda colori e tonalità da impiegare per le recinzioni si rimanda a quanto appena detto sopra per colori e tonalità degli intonaci.

6 Tessuto residenziale di Completamento (R2)

Il tessuto residenziale di Completamento presenta una destinazione prevalentemente residenziale, ma sono consentiti edifici destinati ad altro uso, purché tale uso non produca rumore, fumi, vibrazioni, esalazioni e scarichi nocivi o comunque non disturbi la funzione residenziale preminente nel tessuto.

Le modalità di intervento ammissibili variano dal restauro in caso di edifici di significativo valore storico, architettonico fino alla demolizione e ricostruzione in caso di edifici recenti. I parametri edificatori sono i seguenti:

QI: il rapporto di copertura è pari al 35%

Densità (D): 0,80 m³/m².