

C.T.U.:

Dott. Arch. Franco Bonaccorsi

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558/2014

Certif. N° IMQ-VI-1507002

Data Valutazione: 14/11/2017

## Sommario

PREMESSA.....	4
1) QUESITO all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale; .....	4
2) QUESITO ad una sommatoria descrizione dei beni; .....	6
3) QUESITO per le costruzioni iniziate anteriormente al 01.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse; .....	8
4) QUESITO 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 la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 06.06.2001 n°380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; .....	8
5) QUESITO per i terreni allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985; .....	10
6) QUESITO all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola dove 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 ostantive; .....	10
7) QUESITO all'accertamento, in base alla documentazione della Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi, in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; .....	12
8) QUESITO all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o 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; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; .....	12
9) QUESITO alla determinazione del valore degli immobili pignorati; .....	23
Lotto 1.....	23
Lotto 2.....	24
Lotto 3.....	25
10) QUESITO 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 frazionamento catastale; .....	26
11) QUESITO all'accertamento della comoda divisibilità dei beni; .....	26
12) QUESITO 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; .....	26
13) QUESITO all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità; .....	28
14) QUESITO all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri; .....	28
15) QUESITO proceda in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la nota di voltura catastale; .....	28
16) QUESITO 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. ....	28
Allegati: .....	30
A. RILIEVO FOTOGRAFICO;.....	31
B. SCHEDE CATASTALI;.....	45

C. ESTRATTO MAPPA CATASTALE;.....	54
D. VISURE STORICHE;.....	57
E. AEROFOTOGRAMMETRICO CON LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI; .....	78
F. ESTRATTO PGT VIGENTE E CERTIFICATI DI DESINAZIONE URBANISTICA.....	81

## PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Franco Bonaccorsi, incaricato dal Giudice dell'Esecuzione di eseguire la stima del bene indicato a margine, prestato il giuramento *riceveva incarico di rispondere, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, ai quesiti di seguito elencati.*

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

N°3 Lotti.

### Lotto 1

Con ingresso al civico 1 di Via Cascina Portico, in comune di Mornico al Serio (BG).

Fabbricati agricoli e terreno agricolo adiacente.

Confini da nord ed in senso orario:

per i fabbricati agricoli – mapp.835, mapp.6208 (comune di Palosco), mapp.1343, mapp.945, mapp.465, e mapp.2503;

per il terreno – mapp.835, mapp.464, mapp.2505, mapp.2504 e mapp.3190.

Riferimenti catastali - Comune di Mornico al Serio (BG) - Catasto Fabbricati:

Fg.: 2 – Part.: 464 - Cat.: D/10 – Rendita: €5.114,00.

Riferimenti catastali - Comune di Mornico al Serio (BG) – Catasto Terreni:

Fg.: 9 – Part.: 2503 – Sem Irr Arb – Classe: 1 – Cons.: 00 ha/17 are/80 ca – R.D. €17.01 – R.A. €15.17.

Quota di proprietà: proprietà \_\_\_\_\_ per 1/1.

Lotto 2

Con ingresso al civico 1 di Via Cascina Portico, in comune di Mornico al Serio (BG).

Appartamento trilocale al primo piano con autorimessa al piano terra, magazzino, tettoia, 2 stalle e 2 porzioni di area esclusiva.

Confini da nord ed in senso orario:

per il Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 1 – cortile esclusivo, cortile esclusivo, sub.9, altra propr.;

per il Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 2 - cortile esclusivo, mapp.945 subb.1 e 3, sub.5, cortile esclusivo;

per il Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 5 – sub.2, sub.4, sub.3, cortile esclusivo;

per il Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 8 – sub.3, affaccio su altra propr., affaccio su altra propr. e su corte esclusiva;

per il Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 9 – sub.1, cortile esclusivo, cortile esclusivo, altra propr.;

per il Fg.: 2 – Part.: 945 – Sub.: 1 – sub.2, sub.2, sub.3, mapp.465 sub.2;

per il Fg.: 2 – Part.: 945 – Sub.: 2 – mapp.464, mapp.1343, mapp. 1344, mapp.1057, sub.3, sub.1.

Riferimenti catastali - Comune di Mornico al Serio (BG) - Catasto Fabbricati:

Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 1 - Cat.: C/2 – Classe: 2 – Cons.: 18 mq – Rendita: €22,31;

Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 2 - Cat.: C/6 – Classe: 1 – Cons.: 135 mq – Rendita: €188.25;

Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 5 - in corso di costruzione;

Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 8 - Cat.: A/3 – Classe: 2 – Cons.: 6 vani – Rendita: €309.87;

Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 9 - Cat.: C/6 – Classe: 3 – Cons.: 29 mq – Rendita: €58.41;

Fg.: 2 – Part.: 945 – Sub.: 1 - in corso di costruzione;

Fg.: 2 – Part.: 945 – Sub.: 2 - Cat.: C/6 – Classe: 1 – Cons.: 62 mq – Rendita: €86.45.

Quota di proprietà: proprietà \_\_\_\_\_ per 1/1.

### Lotto 3

N°2 Terreni agricoli.

Confini da nord ed in senso orario:

per il mapp. 1568 - mapp.2139, mapp.2141, mapp.4294, mapp.3329 e mapp.2137;

per il mapp. 2139 - mapp.1610, mapp.2140, mapp.1568 e mapp.2136.

Riferimenti catastali - Comune di Palosco (BG) - Catasto Terreni:

Fg.: 9 – Part.: 1568 – Sem Irr Arb – Classe: 1 – Cons.: 00 ha/78 are/00 ca – R.D. €66.47 – R.A. €66.47;

Fg.: 9 – Part.: 2139 – Sem Irr Arb – Classe: 2 – Cons.: 00 ha/89 are/90 ca – R.D. €62.68 – R.A. €74.29.

Quota di proprietà: proprietà per 1/1.

2) QUESITO ad una sommatoria descrizione dei beni;

### Lotto 1

Fabbricati agricoli e terreno agricolo con accesso da via portico in comune di Mornico al Serio.

Il lotto comprende una stalla con annessa tettoia e locale mungitura, un silos orizzontale coperto ed adibito a ricovero per cavalli, un deposito attrezzi agricoli ed un ulteriore locale deposito minore.

La stalla è realizzata con struttura in prefabbricati di c.a. e tamponature in blocchi di cls, il locale mungitura adiacente è realizzato in muratura di blocchi di cls mentre la tettoia è realizzata in carpenteria metallica.

Il locale deposito maggiore è realizzato in carpenteria metallica con pareti e copertura in lamiera, il locale deposito minore è realizzato in muratura con copertura in lamiera, il silos orizzontale è realizzato con manufatti in c.a., per lo sviluppo verticale, successivamente coperti con struttura metallica e lamiera metallica.

Si precisa che non è stato reso possibile accedere al deposito attrezzi agricoli.

Lo stato manutentivo risulta in generale scarso.

## Lotto 2

Con accesso da via portico 1 in comune di Mornico al Serio. Le consistenze del lotto comprendono un appartamento al primo piano, un'autorimessa al piano terreno, un locale magazzino, tettoie, 2 corti esclusive, stalle al piano terra e fienili al primo piano.

L'edificio è realizzato in c.a. con solai in laterocemento e copertura a falde con finitura in coppi e si sviluppa su 2 piani fuori terra. I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di laterizio con rivestimento in intonaco tinteggiato. Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato in questione risulta sufficiente.

L'appartamento è posto al primo piano con accesso da vano scala esclusivo.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso, locale soggiorno, cucina, due camere da letto, un ripostiglio finestrato ed un bagno; sul lato ovest è presente un balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e da una camera ed affacciato sul cortile comune. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica, infissi interni in legno tamburato, serramenti esterni in legno senza vetrocamera e tinteggiatura delle pareti. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Il locale autorimessa e l'adiacente magazzino sono realizzati con pareti in muratura e copertura con struttura in legno e lamiera metalliche. Si precisa che non è stato possibile accedere al magazzino.

Le tettoie sono realizzate con struttura in legno e copertura in lamiera metalliche.

Per i locali stalla al piano terra, i sovrastanti fienili e la corte esclusiva di cui al mappale 945 si rende noto che non è stato reso possibile l'accesso.

In generale, fatta eccezione per l'appartamento, le consistenze presentano scarse condizioni di manutenzione e risultano piene di attrezzature e materiali.

## Lotto 3

Terreni agricoli attualmente non coltivati ed occupati da pista di decollo per ultraleggeri con baracche a servizio della stessa attività.

3) QUESITO per le costruzioni iniziate anteriormente al 01.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;

Relativamente al Lotto 2, si colloca la costruzione originaria dei fabbricati, successivamente ristrutturati, intorno agli anni '50.

4) QUESITO 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 la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 06.06.2001 n°380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Lo scrivente ha provveduto, in data 25/10/2017, ad inoltrare istanza di accesso alla documentazione in possesso dell'ufficio tecnico comunale di competenza; il 13/11/2017, presso gli stessi uffici, si ha avuto modo di visionare la documentazione e di ottenerne parziale copia. Si elencano di seguito gli atti emersi dall'indagine:

#### Lotto 1

- a. C.E. n.1857 rilasciata dal Comune in data 04/11/1989 per nuovo capannone agricolo;
- b. C.E. n.1992 rilasciata dal Comune in data 29/05/1990 in Variante alla C.E. n.1857;

- c. C.E. n.2695 rilasciata dal Comune in data 28/01/1999 per trasformazione in stalla ed ampliamento di capannone agricolo;
- d. C.E. n.3148 rilasciata dal Comune in data 12/08/2002 per costruzione di abitazione (non oggetto della presente procedura), deposito attrezzi agricoli e silos orizzontali;
- e. Pratica edilizia n.9/2016 per Cambio d'uso di silos orizzontale in ricovero per cavalli - la licenza di cambio d'uso non è ancora stata rilasciata perché subordinata al saldo degli oneri non ancora versati per un importo residuo di circa €2500;

#### Lotto 2

- f. C.E. n.1695 rilasciata dal Comune in data 14/08/1987 per formazione recinzione;
- g. C.E. n.2790 rilasciata dal Comune in data 27/08/1998 per ristrutturazione porzione d'immobile – gli elaborati non evidenziano lavorazioni per l'appartamento oggetto del presente lotto ma soltanto opere relative al piano terra;

#### Lotto 3

*Trattasi di terreni a destinazione agricola.*

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia di cui sopra si rileva una sostanziale conformità per quanto concerne il Lotto 1, mentre per il Lotto 2 non risulta evidenza delle pratiche che hanno portato alla realizzazione, per ristrutturazione di preesistenze ante '67, dell'appartamento al primo piano. Con riferimento ai Lotti 1 e 2, ad oggi il Piano di Governo del Territorio vigente per il comune di Mornico al Serio, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 10 del 20/04/2012, colloca gli immobili in zona "Sistema delle aree da destinarsi all'attività agricola – Aree a medio valore colturale" regolata dall'Art. 57 delle N.T.A. (vedi allegato).

Con riferimento al Lotto3, ad oggi il Piano di Governo del Territorio vigente del comune di Palosco, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 10 del 04/04/2009, colloca i terreni in zona "Ambito agricolo" regolata dall'Art. 85 ed 86 del piano delle regole (vedi allegato "H").

5) QUESITO per i terreni allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

In data 11/10/2017 lo scrivente ha presentato richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Palosco ed in data 21/10/2017 ha ritirato lo stesso che riporta in allegato. I mappali 1568 e 2139 del foglio 9 sono classificati in area ad "Ambito Agricolo dove l'edificazione è regolamentata dagli articoli 85 ed 86 del Piano delle regole, oltre alla prescrizioni di cui agli articoli 59 e 60 della Legge Regionale n°12 del 11/03/2005 e s.m.i."

In data 25/10/2017 lo scrivente ha presentato richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Mornico al Serio ed in data 13/11/2017 ha ritirato lo stesso che riporta in allegato. Il mappale 2503 del foglio 9 è classificato in area "Ambito di aree agricole a medio valore colturale, regolato dall'art.57 delle N.T.A. del P.d.R."

6) QUESITO all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola dove 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;

Riferimenti catastali:

### Lotto 1

Comune di Mornico al Serio (BG) - Catasto Fabbricati:

Fg.: 2 – Part.: 464 - Cat.: D/10 – Rendita: €5114.00.

Comune di Mornico al Serio (BG) - Catasto Terreni:

Fg.: 9 – Part.: 2503 – Sem Irr Arb – Classe: 1 – Cons.: 00 ha/17 are/80 ca – R.D. €17.01 – R.A. €15.17.

### Lotto 2

Comune di Mornico al Serio (BG) - Catasto Fabbricati:

Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 1 - Cat.: C/2 – Classe: 2 – Cons.: 18 mq – Rendita: €22,31;

Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 2 - Cat.: C/6 – Classe: 1 – Cons.: 135 mq – Rendita: €188.25;

Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 5 - in corso di costruzione;

Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 8 - Cat.: A/3 – Classe: 2 – Cons.: 6 vani – Rendita: €309.87;

Fg.: 2 – Part.: 465 – Sub.: 9 - Cat.: C/6 – Classe: 3 – Cons.: 29 mq – Rendita: €58.41;

Fg.: 2 – Part.: 945 – Sub.: 1 - in corso di costruzione;

Fg.: 2 – Part.: 945 – Sub.: 2 - Cat.: C/6 – Classe: 1 – Cons.: 62 mq – Rendita: €86.45.

### Lotto 3

Comune di Palosco (BG) - Catasto Terreni:

Fg.: 9 – Part.: 1568 – Sem Irr Arb – Classe: 1 – Cons.: 00 ha/78 are/00 ca – R.D. €66.47 – R.A. €66.47;

Fg.: 9 – Part.: 2139 – Sem Irr Arb – Classe: 2 – Cons.: 00 ha/89 are/90 ca – R.D. €62.68 – R.A. €74.29.

Con riferimento al D.L. 78/2010, Art.19, comma 14, si attesta che gli elaborati planimetrici catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto, fatta eccezione per i seguenti rilievi:

1. Lotto 1 – il ricovero cavalli è ancora indicato come silos orizzontale (oggetto di richiesta di cambio d'uso ad oggi ancora aperta presso l'ufficio tecnico comunale per saldo oneri

relativi);

2. Lotto 2 - si rileva la maggiore estensione della tettoia lungo il lato ovest della corte esclusiva, la presenza di una tettoia ed un volume (ripostiglio) lungo il lato est della corte stessa;

7) QUESITO *all'accertamento, in base alla documentazione della Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi, in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;*

All'atto della notifica del pignoramento, il debitori esecutato risultava intestatario degli immobili in oggetto in base ad atto di divisione per notaio Flavio Turconi di Bergamo del 28/02/2008 repertorio n.36147, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 03/03/2008 ai nn.15122 registro generale e 9424 registro particolare ed atto di divisione per notar Giovanni Vacirca di Bergamo del 15/01/1990 repertorio n. 26868, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 24/01/1990 ai nn. 2698 registro generale e 2236 registro particolare.

8) QUESITO *all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o 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; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora*

*scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Ricostruzione analitica:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Mornico al Serio, all'indirizzo Cascina Portico 1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 465 sub. 1 e particella 465 sub. 9 è stata attribuita al signor

già titolare per l'intera proprietà quale bene personale delle unità immobiliari sopra descritte.

Le seguenti unità immobiliari costituite da: a) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Palosco, della superficie complessiva di circa mq 18.880, distinto al N.C.T. con il mappale 2136 di are 91.50 e il mappale 1049 di are 97.30; b) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Palosco, della superficie complessiva di circa mq 16.880, distinto al N.C.T. con il mappale 1568 di are 78.00 e il mappale 2139 di are 89.90; c) appezzamento di terreno agricolo sito in comune di Mornico al serio, della superficie complessiva di circa mq. 4.220, distinto al N.C.T. con il mappale 464 di are 42.20; d) piccolo fabbricato rurale di vecchissima costruzione sito in Comune di Mornico al Serio, costituito da stalla di circa mq. 20 al pianterreno, soprastante fienile pure di circa mq. 20 e piccolo orto circostante, il tutto distinto al N.C.T. con il mappale 945 di are 2.80; e) porzioni di fabbricato rurale sito in Comune di Mornico al Serio, derivante dai mappali 465 e 1056 di complessive are 14.40 e precisamente: la porzione destinata ad abitazione al primo piano, costituita da ingresso, cucina, bagno, quattro vani e balcone, distinta al N.C.T. con il mappale 465/3 ai piani T-1 e la porzione costituita da due stalle al

pianterreno e un fienile al primo piano, distinta al N.C.T. con il mappale 465/2 ai piani T-1, sono state attribuite tra gli altri immobili, al le seguenti unità immobiliari costituite da: f) porzioni di fabbricato rurale sito in Comune di Mornico al Serio, derivante dai mappali 465 e 1056 di complessive are 14.40, e precisamente: la porzione destinata ad abitazione al pianterreno, costituita da ingresso, cucina, bagno, tre vani e balcone, distinta al N.C.T. con il mappale 465/3 ai piani T-1 e la porzione costituita da portico e ripostiglio al pianterreno e fienile al primo piano, distinta al N.C.T. con il mappale 465/3 ai piani T-1; h) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Palosco, della superficie complessiva di circa mq. 6.700, distinta al N.C.T. con il mappale 1610 di are 67.00; i) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Palosco, della superficie complessiva di circa mq. 14.700, distinta al N.C.T. con il mappale 2137 di are 73.10 e mappale 2138 di are 73.80; l) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Palosco, ghiaioso e con scarsa disponibilità irrigua, della superficie complessiva di circa mq. 19.450, distinto al N.C.T. con il mappale 2515 di are 35.20 e mappale 2516 di ha 1.59.40, sono state attribuite tra gli altri immobili,

già comproprietari in parti uguali ed indivise delle unità immobiliari sopra descritte; restano indivise le seguenti unità immobiliari: g) porzioni di fabbricato rurale sito in Comune di Mornico al Serio, derivante dai mappali 465 e 1056 di complessive are 14.40, e precisamente: la porzione costituita da un vano cantina al piano interrato e vano scale al pianterreno, distinta al N.C.T. con il mappale 465/4 e la porzione costituita da accesso carrale e due porzioni di cortile al pianterreno, distinta al N.C.T. con il mappale 465/1 corte comune.

Ai

e seguenti unità immobiliari costituite da: a) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Palosco, della superficie complessiva di circa mq. 18.880, distinto al N.C.T. con il mappale 2136 di are 91.50 e il mappale 1049 di are 97.30; b) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Palosco, della superficie complessiva di circa mq. 16.880, distinto al N.C.T. con il mappale 1568 di are 78.00 e il mappale 2139 di are 89.90; c) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Mornico al Serio, della superficie complessiva di circa mq. 4.220, distinto al N.C.T. con il mappale 464 di are 42.20; d) piccolo fabbricato rurale di vecchissima costruzione sito in Comune di Mornico al Serio, costituito da stalla di circa mq. 20 al pianterreno, soprastante fienile pure di circa mq. 20 e piccolo orto circostante, il tutto distinto al N.C.T. con il mappale 945 di are 2.80; e) porzioni di fabbricato rurale sito in Comune di Mornico al Serio, derivante dai mappali 465 e 1056 di complessive are 14.40 e precisamente: la porzione destinata ad abitazione al primo piano, costituita da ingresso, cucina, bagno, quattro vani e balcone, distinta al N.C.T. con il mappale 465/3 ai piani T-1 e la porzione costituita da due stalle al pianterreno e un fienile al primo piano, distinta al N.C.T. con il mappale 465/2 ai piani T-1; f) porzioni di fabbricato rurale sito in Comune di Mornico al Serio, derivante dei mappali 465 e 1056 di complessive are 14.40, e precisamente: la porzione destinata ad abitazione al pianterreno, costituita da ingresso, cucina, bagno, tre vani e balcone, distinta al N.C.T. con il mappale 465/3 ai piani T-1 e la porzione costituita da e ripostiglio al pianterreno e fienile al primo piano, distinta al N.C.T. con il mappale 465/3 ai piani T-1; g) porzioni di fabbricato rurale sito in Comune di Mornico al Serio, derivante dai mappali 465 e 1056 di complessive are 14.40, e precisamente: la porzione costituita da un vano cantina al piano interrato e vano scale al pianterreno, distinta al N.C.T. con il mappale 465/4 e la porzione costituita da accesso carraie e due porzioni di cortile al pianterreno, distinta al N.C.T. con il mappale 465/1 corte comune; h) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Palosco della superficie complessiva di circa mq. 6.700, distinta al N.C.T. con il mappale

1610 di are 67.00; i) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Palosco della superficie complessiva di circa mq. 14.700, distinta al N.C.T. con il mappale 2137 di are 73.10 e con il mappale 2138 di are 73.80; l) appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Palosco, ghiaioso, con forte dislivello e scarsa disponibilità irrigua, della superficie complessiva di circa mq. 19.450, distinto al N.C.T. con il mappale 2515 di are 35.20 e con il mappale 2516 di ha 1.59.40; sono pervenute per la quota indivisa di un terzo di proprietà, in parti uguali tra loro,

registro particolare.

In data 28/08/2004 risulta

dato derivante da visura

storica catastale relativa all'unità immobiliare in Palosco, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 1568.

Ai signori

, gli immobili in Comune di Palosco,

costituiti da: appezzamento di terreno agricolo distinto al Catasto Terreni con il mappale 2136 di are 91.50, mappale 1049 di are 97.30 e mappale 1610 di are 67.00; appezzamento di terreno agricolo distinto al Catasto Terreni con il mappale 1568 di are 78.00, mappale 2137 di are 73.10, mappale 2138 di are 73.80 e mappale 2139 di are 89.90; appezzamento di terreno agricolo, ghiaioso, con forte dislivello e scarsa disponibilità irrigua, distinto al Catasto Terreni con il mappale 2515 di are 35.20 e mappale 2516 di ha 1.59.40; e gli immobili in Comune di Mornico al Serio, costituiti da: appezzamento di terreno agricolo in parte ghiaioso, distinto al Catasto Terreni con il mappale 464 di are 42.20 e

mappale 465 di are 10.70; porzione di fabbricato rurale. costituita da tre vani a pianterreno e sei vani al primo piano, distinta al Catasto Terreni con il mappale 1056 di are 3.70; piccolo fabbricato rurale di vecchissima costruzione, costituito da stalla di circa mq. 20 al pianterreno, soprastante fienile pure di circa mq. 20 e piccolo orto circostante, il tutto distinto al NCT con il mappale 945 di are 2.80; sono pervenuti dal

per la quota di un terzo di proprietà ciascuno.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Mornico al Serio, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 2503 natura T di are 17.80, è stata attribuita tra gli altri immobili, al

già titolare per l'intera proprietà quale bene personale dell'unità immobiliare sopra descritta.

Ai signori

il piccolo appezzamento, di terreno in Comune di Mornico-al Serio, da distinguersi in Catasto con il mappale 463 sub. b (ora 1255) di are 38.50, è pervenuto indivisamente ed in parti fra

di essi uguali, dai signori

. Con

il medesimo atto gli acquirenti si sono obbligati a mettere e a mantenere a disposizione lungo l'intero lato di sud del terreno da essi acquistato, una striscia della larghezza costante di sei metri, che dovrà essere adibita a strada e sulla quale avrà diritto di passo pedonale e carrabile la restante proprietà dei venditori.

Formalità Pregiudizievoli:

- ✓ trascrizione vincolo registro generale n. 30855 registro particolare n. 23153 del 28/10/1989 a favore \_\_\_\_\_ ,

\_\_\_\_\_ hanno chiesto di poter edificare sul suolo agricolo sito in Mornico al Serio, distinto al N.C.T. con il mappale 464, un capannone prefabbricato ad uso agricolo per deposito macchinari e prodotti agricoli, per un totale di mq. 4.000 e, a tal fine, in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia, hanno sottoposto a vincolo di non edificazione la detta particella 464;

- ✓ trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n.8840 registro particolare n.6661 del 10/03/1999 a favore \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_

. Immobili interessati: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Mornico al Serio, distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 464 natura T di are 42.20 e particella 465 natura T di are 10.70, di cui sono titolari

; 2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Mornico al Serio, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 1255 natura T di are 38.50, di cui sono titolari i  
per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno quale bene personale. Nel quadro D della nota è precisato che i

hanno dichiarato di vincolare a servitù non aedificandi, limitatamente a mq. 6.060,80, il terreno sopracitato sito in Comune di Mornico al Serio, descritto al N.C;T. con i mappali 464 - 465 e 1255, e ciò per consentire su detto terreno una costruzione (esistente e di progetto) avente una superficie fondiaria complessiva di mq. 606,08. Gli stessi hanno dichiarato inoltre, di vincolare a servitù di destinazione e mantenimento a servizio dell'attività agricola, il capannone sopradescritto, sito in Comune di Mornico al Serio, insistente sul detto terreno descritto al N.C.T. con i mappali 464 - 465 e 1255; il tutto per rispettare gli indici di edificabilità e di volumetria previsti dal vigente P.R.G. del Comune di Mornico al Serio e dalla legge regionale n. 93/1980.

- ✓ trascrizione costituzione di vincolo registro generale n. 48700 registro particolare n. 35033 del 7/11/2002 a favore

. Immobili interessati: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Mornico al Serio, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella

464 natura T di are 42.20, di cui sono titolari il

; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Palosco, distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 1610 natura T di are 67.00, particella 2137 natura T di are 73.10 e particella 2138 natura T di are 73.80, di cui sono titolari la

; 3) intera proprietà dell'unità immobiliare in Mornico al Serio, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 1255 natura T di are 38.50, di cui sono titolari i

ognuno per i propri diritti, hanno dichiarato di vincolare a servitù non aedificandi, limitatamente ad una superficie pari a mq. 19.859, il terreno sopracitato, sito in Comune di Mornico al Serio, descritto al N.C.T. con i mappali 464 e 1255, e il terreno sito in Comune di Palosco, descritto al N.C.T. con i mappali 1610 - 2137 e 2138; e ciò per consentire sul terreno sito in Comune di Mornico al Serio descritto al N.C.T. con il mappale 1255, una costruzione ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo, avente una volumetria complessiva di mc: 595,77 per residenza, e pertinenze agricole aventi una superficie fondiaria complessiva di mq.300,00.

- ✓ trascrizione costituzione di vincolo di destinazione registro generale n.48701 registro particolare n. 35034 del 07/11/2002 a favore Comune di

. Immobili interessati: 1)

intera proprietà dell'unità immobiliare in Mornico al Serio, distinta al Catasto Terreni al foglio 9

particella 464 natura T di are 42.20, di cui sono titolari il

; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Palosco, distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 1610 natura T di are 67.00, particella 2137 natura T di are 73.10 e particella 2138 natura T di are 73.80, di cui sono titolari la

le quote di due terzi di proprietà e di un terzo di nuda proprietà; 3) intera proprietà dell'unità immobiliare in Mornico al Serio, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 1255 natura T di are 38.50, di cui sono titolari i

un mezzo di proprietà ciascuno. Nel quadro D della nota è precisato, tra l'altro,

ognuno per i propri diritti, hanno dichiarato di vincolare a servitù non aedificandi, limitatamente a una superficie pari a mq. 19.859, il terreno sopracitato, sito in Comune di Mornico al Serio, descritto al N.C.T. con i mappali 464 e 1255, e il terreno sito in Comune di Palosco, descritto al N.C.T. con i mappali 1610 - 2137 e 2138; e ciò per consentire sul terreno sito in Comune di Mornico al Serio descritto al N.C.T. con il mappale 1255, una costruzione ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo, avente una volumetria complessiva di mc. 595,77 per residenza, e pertinenze agricole aventi una superficie fondiaria complessiva di mq.300,00. Gli stessi hanno dichiarato inoltre, di vincolare a servitù di destinazione e mantenimento a servizio dell'attività agricola, gli immobili sopradescritti, siti in Comune di Mornico al Serio e in Comune di Palosco; il tutto per rispettare gli indici di edificabilità e di volumetria previsti dal vigente P.R.G. del Comune di Mornico al Serio e dalla legge regionale n. 93/1980;

- ✓ iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 78403 registro particolare n. 15166 del 17/12/2008 di Euro 240.000,00 a favore

Mutuo di Euro 120.000,00

da rimborsare in 25 anni e 19 giorni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Mornico al Serio, all'indirizzo Cascina Portico n. 1, distinta a1 Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 465 sub. 8 natura A3 di 6 vani al piano 1;

- ✓ trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 33451 registro particolare n. 22656 del 25/07/2012 a favore

. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Palosco, distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 1568 natura T di are 78.00, particella 2136 natura T di are 91.50 e particella 2139 natura T di are 89.90. Nel quadro D della nota è precisato, tra l'altro, che ha vincolato alla non edificabilità, come area di pertinenza del fabbricato oggetto della richiesta di permesso di costruire annotata al protocollo n. 498 del 21 gennaio 201 le successive integrazioni, presentata dall'azienda agricola "Il Pitone società agricola semplice", da edificarsi a livello del complesso immobiliare individuato catastalmente con i mappali n. 777-781-3521 del foglio n, 9 del censuario di Telgate, i terreni di proprietà sopra descritti in Comune di Palosco, per complessivi mq25.940;

- ✓ trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 9800 registro particolare n. 6530 del 07/03/2017 a favore

in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bergamo del 04/02/2017 repertorio nn.1451/2017. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mornico. al Serio, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 464 natura D10

all'indirizzo Cascina Portico n. 1 al piano T e al Catasto Terreni al foglio 9 particella 2503 natura T di are 17.80, particella 1568 natura T di are 78.00 e particella 2139 natura T di are 89.90;

- ✓ trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 14382 registro particolare n. 9659 del 03/04/2017 a favore

in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo dell'01/03/2017 repertorio n. 2152. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Mornico al Serio, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 465 sub. 8 natura A3 di 6 vani all'indirizzo Cascina Portico n. 1 al piano 1, al Catasto Terreni al foglio 9 particella 2503 natura T, al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 464 natura D10, particella 945 sub. 1 natura X, particella 945 sub. 2 natura C6 di mq. 62, particella 465 sub. 2 natura C6 di mq. 135, particella 465 sub. 5 natura X, particella. 465 sub. 1 natura C2 di mq. 18 e particella 465 sub. 9 natura C6 di mq. 29; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Palosco, distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 1568 natura T di are 78.00 e particella 2139 natura T di are 89.09.

9) QUESITO alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

Lotto 1

Si procede di seguito con la valutazione del lotto immobiliare redatta con stima monoparametrica.

I valori al mq individuati di seguito risultano da indagine sul mercato locale effettuata dallo scrivente unitamente alla consultazione di bollettini ed osservatori dei prezzi riferiti alla provincia di Bergamo.

Stima monoparametrica.

Consistenza (misurata su quanto effettivamente risultante in planimetria catastale):

Stalla	mq 390	coeff. 1,0	sup.equivalente:	mq 390,0
Tettoia	mq 156	coeff. 0,3	sup.equivalente:	mq 46,8
Sala Mung.	mq 28	coeff. 1,0	sup.equivalente:	mq 28,0

Trincea (ricovero cavalli)	mq 120	coeff. 0,5	sup.equivalente:	mq 60,0
Deposito Attr.Agr	mq 264	coeff. 0,5	sup.equivalente:	mq 132,0
Deposito	mq 55	coeff. 0,5	sup.equivalente:	mq 27,5
Corte esclusiva	mq 2789	coeff. 0,05	sup.equivalente:	mq 139,45
Area mapp 2503	mq 1780	coeff. 0,05	sup.equivalente:	mq 89,0
			Sup. Comm. Equivalente	mq 912,75
			Valore per mq individuato:	€500,00
Valore di Stima	(mq 912,75 x €500,00) =			€456.375,00

A tale valore si porta in deduzione quanto emerso relativamente alla situazione debitoria nei confronti del comune per oneri non ancora saldati relativamente alla modifica di destinazione d'uso del silos orizzontale, oneri indicati in circa €3.000,00. Si porta in deduzione inoltre la cifra di €25.000,00 per l'attuale stato di occupazione del lotto, giungendo quindi ad un valore finale arrotondato del lotto pari ad € 428.000,00.

Valore quota Lotto 1 = € 428.000,00 (diconsi euro quattrocentototomila,00).

Proprietà 1/1

#### Lotto 2

Si procede di seguito con la valutazione del lotto immobiliare redatta con stima monoparametrica.

I valori al mq individuati di seguito risultano da indagine sul mercato locale effettuata dallo scrivente unitamente alla consultazione di bollettini ed osservatori dei prezzi riferiti alla provincia di Bergamo.

Stima monoparametrica.

Consistenza (misurata su quanto effettivamente risultante in planimetria catastale):

Abitazione	mq 110,0	coeff. 1,0	sup.equivalente:	mq 110,0
Balcone	mq 25,0	coeff. 0,3	sup.equivalente:	mq 7,5

Autorimessa	mq 30,0	coeff. 0,3	sup.equivalente:	mq 9,0
Magazzino	mq 38,0	coeff. 0,3	sup.equivalente:	mq 11,4
Tettoia	mq 77,0	coeff. 0,2	sup.equivalente:	mq 15,4
Cortili esc.	mq 789,0	coeff. 0,1	sup.equivalente:	mq 78,9
Stalle e fienili	mq 246,0	coeff. 0,3	sup.equivalente:	mq 73,8
			Sup. Comm. Equivalente	mq 306,0
			Valore per mq individuato:	€700,00
Valore di Stima		(mq 306,0 x €700,00) =		€214.200,00

A tale valore si porta in deduzione l'onere relativo all'adeguamento degli elaborati catastali, stimato in circa €5.000, giungendo quindi ad un valore finale arrotondato del lotto pari ad €209.000,00.

Valore quota Lotto 2 = €209.000,00 (diconsi euro duecentonovemila,00).

Proprietà 1/1

### Lotto 3

Per la stima del valore dei terreni agricoli individuati al lotto n°3 e siti in comune di Palosco, si è fatto ricorso alla ricerca di comparabili effettivi di mercato, ovvero recenti compravendite di terreni in aree vicine, ed ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della provincia per l'annualità 2017 (fonte: Ufficio del territorio di BERGAMO – Agenzia delle Entrate).

Con attività di ricerca sul territorio, lo scrivente ha individuato un comparabile di mercato, distante circa 14 km in linea d'aria; trattasi di compravendita datata 12/10/2016,

avente per oggetto terreni agricoli in

comune di Castrezzato e Rovato per un totale di ha 2,018 ad un prezzo in atto di €200.000,00 per un valore pari a €99.108,03/Ha.

Per la regione agraria n°10, subzona 1, coltura SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO, il Valore Agricolo individuato dai V.A.M. sopra citati è pari ad €100.000,00/Ha.

In sintesi il sostanziale riscontro fra il valore del comparabile di mercato e quanto indicato nei V.A.M., supporta e giustifica lo scrivente nell'individuare un valore di €100.000,00/Ha per i terreni in oggetto.

Moltiplicando le singole consistenze dei terreni per tale valore si ottiene un valore di € 78.000,00 per il mappale individuato al Fg.9 - Part.1568 (00ha/78are/00ca) e di € 89.900,00 per il mappale individuato al Fg.9 - Part.2139 (00ha/89are/90ca) per un valore totale del lotto pari a € 167.900,00 (diconsi euro centosessantasettemilanovecento,00).

A tale valore si porta in deduzione l'onere relativo all'attuale stato d'uso e manutenzione dei terreni stimato in circa €4.000,00, giungendo quindi ad un valore finale arrotondato del lotto pari ad €164.000,00 (diconsi euro centosessantaquattromila,00).

Valore quota Lotto 3 = €164.000,00 (diconsi euro centosessantaquattromila,00).

Proprietà 1/1

#### Conclusioni.

Il valore totale delle consistenze di cui ai tre differenti lotti, così come sopra valutati, risulta pari quindi ad €801.000,00 (diconsi euro ottocentounmila,00).

10) QUESITO *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 frazionamento catastale;*

N°3 Lotti.

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

\*\*\*\*\*

12) QUESITO *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;*

A seguito verifica effettuata, in data 05/10/2017, presso i competenti uffici dell'Agenzia dell'Entrate, per gli immobili oggetto della presente è emerso quanto segue:

- I. CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 721 SERIE 3T - AFFITTO DI FONDO RUSTICO - STIPULATO IL 04/04/2016 E REGISTRATO IL 04/04/2016 PRESSO L'UFFICIO DI DPBG UT CLUSONE - DURATA DAL 01/04/2016 AL 31/03/2022 - COMUNE DI MORNICO AL SERIO (BG) CATASTO TERRENI FOGLIO: 9 PARTIC: 2503 - COMUNE DI MORNICO AL SERIO (BG) CATASTO URBANO FOGLIO: 2 PARTIC: 464 – (lotto 1);
- II. LOCAZIONE NON FINANZIARIA N. 423 SERIE 3 - LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO - STIPULATO IL 06/02/2013 E REGISTRATO IL 18/02/2013 PRESSO L'UFFICIO DI DPBG UT ROMANO DI LOMBARDIA (TN4) - DURATA DAL 01/02/2013 AL 31/01/2025 - COMUNE DI MORNICO AL SERIO (BG) CATASTO TERRENI FOGLIO: 9 PARTIC: 2503 - COMUNE DI MORNICO AL SERIO (BG) CATASTO URBANO FOGLIO: 2 PARTIC: 464 – (lotto 1);
- III. COMODATO N. 587 SERIE 3 - STIPULATO IL 28/02/2012 E REGISTRATO IL 28/02/2012

PRESSO L'UFFICIO DI DPBG UT ROMANO DI LOMBARDIA (TN4) – PER TALE CONTRATTO  
NON SONO STATE FORNITE, IN FASE D'ISPEZIONE, GLI ESTREMI DELLE UNITA'  
IMMOBILIARI INTERESSATE.

In data 25/10/2017, al momento del sopralluogo, le unità immobiliari di cui al lotto 1 risultavano occupate da un'attività di terzi per allevamento cavalli, le unità immobiliari di cui al lotto 2 risultavano occupate dall'esecutato e dalla propria famiglia, le unità immobiliari di cui al lotto 3 risultavano occupate da una pista di decollo per ultraleggeri con baracche a servizio della stessa attività.

13) QUESITO *all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;*

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici comunali è emerso che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

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

Si allegano alla presente documentazione fotografica (allegato "A") e planimetrie catastali (allegato "B").

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

\*\*\*\*\*

16) QUESITO *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.*

In fede

Dott.Arch. Franco Bonaccorsi

