TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1191/14 R.E.

promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP.

AVV. MASSIMO IOLITA di BRESCIA

contro:

AVV.

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Elena Gelato

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

L'Ill.mo Sig. Giudice, Dr.ssa Elena Gelato, ha nominato esperto per rispondere ai quesiti integrativi nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, il sottoscritto Capoferri Arch. Dario, libero professionista, con studio in Bergamo via Zambonate 22.

All'udienza del 03.07.2015 il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, ha prestato giuramento secondo la formula di rito.

- In proseguo di udienza, l'Ill.mo Signor Giudice ha conferito allo scrivente l'incarico che di seguito verrà articolato, concedendo termine per il deposito in cancelleria della relazione di consulenza tecnica, 45 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per la giornata del 06.11.2015; e successive istanze di proroga;
- Ciò premesso, letti gli atti e i documenti della procedura, effettuati i necessari sopralluoghi e esperite le opportune indagini e gli accertamenti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caravaggio, presso la Conservatoria dei Registri di Bergamo e presso l'Ufficio del Registro di Bergamo lo scrivente ha redatto la seguente relazione di consulenza tecnica provvedendo:

QUESITI

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotto per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla

- realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2. ad una sommaria descrizione del bene;
- 3. per le costruzioni iniziate anteriormente al 01.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva all'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presunti, la data di inizio delle costruzioni stesse;
- 4. per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3., accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità dalla stessa; indichi, in tali casi, 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; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- per i terreni alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente e a norma dell'art. 18 legge 47/85;
- 6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazione che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U, in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- a predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. D.lvo 03.03.2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata;

- all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
- 9. 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 pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza do formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 11. 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;
- 12. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 13. 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;
- 14. all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 15. all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

- 16. proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e a presentare la nota di voltura;
- 17. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo 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.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza l'Esperto a far uso del mezzo proprio.

RELAZIONE

- **1.-2.** L'esecuzione immobiliare di cui trattasi colpisce beni siti in Comune di Caravaggio e precisamente:
- in via Pirolo s.n appezzamenti di terreno e magazzino agricolo;
- in p.zza S.S. Fermi e Rustico n. 10 appartamento sito al piano secondo ad uso civile abitazione sito composto da soggiorno, cucina (spazio cottura), bagno, camera da letto e bagno, confini: si fa riferimento alle risultanze catastali;
- in via Circonvallazione Seriola n. 46 edifici rurali con abitazione al piano terra ad uso civile abitazione composto da soggiorno, cucina, bagno, camera e disimpegno, unità uso magazzino e due stalle, portico e corte al piano terra e n. 6 locali deposito al piano primo e n. 2 locali deposito al piano secondo, con annesso terreno alle abitazioni, confini: si fa riferimento alle risultanze catastali.
- **3.** Le costruzioni sono anteriori al 01.09.1967.

Fa eccezione il magazzino agricolo ubicato in via Pirolo s.n. (fg. 24 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80; che è stato realizzato con il permesso di costruire rilasciato in data 28.11.2007 (p.c. n.38/2007), e successiva variante (pc. n.22/2008) con vincolo alla destinazione agricola rilasciato al sig.

avente i requisiti di imprenditore agricolo professionale A tal proposito, in data 18.12.2007 è stato stipulato l'atto di vincolo redatto dal notaio Antonio Cavallo con sede a Treviglio. n. repertorio 76626, ove i mappali 12605 di are 4279-12606 di are 24.80-12607 di are 31.40-2029 di are 58.21, 3860 di are 94.50 (ex. mapp. 2029, 2030), per una superficie complessiva pari a ha



2.51.70. Tale vincolo, ha consentito una possibilità edificatoria complessiva pari a mq. 1.258,50 di superficie copribile, con mantenimento della destinazione d'uso dei fabbricati al servizio dell'attività agricola. Il terreno vincolato, adiacente alla costruzione, ha andamento pianeggiante, è inserito in un contesto caratterizzato dalla presenza di grandi estensioni di terreno dall'andamento pianeggiante ed è utilizzato per l'attività agricola.

4. Non inerente

5. Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare la richiesta al Comune di Caravaggio. Rimane in attesa del giorno del ritiro.

6. Identificativo catastale

Dalle ispezioni effettuate lo scrivente ha accertato che i beni sono censiti come segue:

1. Comune di Caravaggio (Bg), via Pirolo s.n.

Catasto Terreni

A

- fg. 9 mapp. 8763, sem irr arb U, Ha 0.27.50;
- fg. 9 mapp. 8764, sem irr arb U, Ha 0.38.30;
- fg. 9 mapp. 8765, sem irr arb U, Ha 0.25.00;
- fg. 9 mapp. 8766, AA semin irrig 2[^], Ha 0.01.00;
- fg. 9 mapp. 8766, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 mapp. 8767, AA semin irrig 2[^], Ha 0.03.00;
- fg. 9 mapp. 8767, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 mapp. 8768, semin irrig 2^, Ha 0.04.10;
- fg. 9 mapp. 2154, sem irr arb U, Ha 0.29.15;

C

В

- fg. 9 mapp. 12605, sem irr arb U, Ha 0.42.79;
- fg. 9 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80;
- fg. 9 mapp. 12607, sem irr arb U, Ha 0.31.40;

D

5 D

- fg. 9 mapp. 3970, sem irr arb U, Ha 0.42.93;
 E
- fg. 9 mapp. 2029, sem irr arb U, Ha 0.58.21;
- fg. 9 mapp. 3860, sem irr arb U, Ha 0.94.50;
- fg. 9 mapp. 3253, sem irr arb U, Ha 0.42.94;
 G
- fg. 9 mapp. 3969, sem irr arb U, Ha 0.42.93;
 H
- fg. 9 mapp. 274, sem irr arb U, Ha 1.02.60;
 - 2. Comune di Caravaggio (Bg), p.zza S.S. Fermi e Rustico n. 10

Catasto Fabbricati

- appartamento: fg. 46 mapp. 2853 sub. 44 cat. A/3 cl. 1 vani 3;
 - 3. Comune di Caravaggio (Bg), via Circonvallazione Seriola n. 46

Catasto Fabbricati

- appartamento: fg. 49 mapp. 12798 sub. 2 piano T cat. A/3 cl. 1 vani 4;
- magazzino: fg. 49 mapp. 12798 sub. 3 piano T-1-2 cat. C/2 cl. 2 m² 370;
- stalla grande: fg. 49 mapp. 12798 sub. 4 piano T cat. C/6 cl. 1 m² 206;
- n. 7 stalle piccole: fg. 49 mapp. 12798 sub. 5 piano T cat. C/6 cl. 1 m² 115;
- bene comune non censibile ai sub 2,3,4,5 (cortile): fg. 49 mapp. 12798 sub. 701;
- area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.702 di m² 537;
- area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.703 di m² 744;
- 7. Da indicazioni della Cancelleria del Tribunale, la Certificazione Energetica non è più dovuta.
- 8. Dalle ispezioni effettuate e in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, si desume che:
- i beni al punto 6.1 (A-H) risultano di proprietà del debitore esecutato sig.

per quota

intera;

- i beni al punto 6.2 risultano di proprietà del debitore esecutato sig.
per quota
di 1/8 ciascuno con
- i beni al punto 6.3 risultano di proprietà del debitore esecutato sig.
quota
intera;
9. Si riportano di seguito i passaggi intervenuti nel ventennio antecedente la data del
pignoramento:
6.1 A
- al sig. Come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1
A, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 08.11.1991 rep. n. 50632 a
rogito del Notaio Antonio Cavallo, registrato a Treviglio il 13.11.1991 al n. 1512 Mod.2 V
e trascritto a Bergamo il 27.11.1991 ai n.ri 34438/25839;
6.1 B
- al sig. come sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.1
B, è pervenuto in virtù di atto di compravendita in data 19.06.1995 rep. n. 56574 a rogito
del Notaio Antonio Cavallo, registrato a Treviglio il 26.06.1995 al n. 731 Mod.2 V e
trascritto a Bergamo il 07.07.1995 ai n.ri 20859/15200;
6.1 C
- al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1
C, (all'epoca censito al fg. 9 mapp. 4185 di Ha 0.98.00) sono pervenuti in virtù di atto di
compravendita in data 27.04.2001 rep. n. 64478 a rogito del Notaio Antonio Cavallo,
trascritto a Bergamo il 05.05.2001 ai n.ri 17281/12811 da
e de processo de processo de proposición de la compansa de la compansa de la compansa de la compansa de la comp
e de la secretario della completa della completa della completa della considerazione della co
- ai sig.
t er i som grover er til somhet gyng fyr i somhjunet hann enger fanger before regtander i metafkreding beskulp beforette kind blige at he
beni sono pervenuti in virtù di atto di successione in morte del

denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviglio, il 22.01.2001 al n. 22/2001, per quota di spettanza del de cuius; - alla sig.ra beni sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 D - al sig. come sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.1 D, è pervenuto in virtù di atto di compravendita in data 09.10.2002 rep. n. 66769/15063 a rogito del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo il 16.10.2002 ai n.ri 45208/32536 dalla sig.ra il bene è pervenuto per titoli anteriori al ventennio; 6.1 E - al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da - al sig. beni sono pervenuti in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig. sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai n.ri 62383/41308 da	sig.
22.01.2001 al n. 22/2001, per quota di spettanza del de cuius; - alla sig.ra titoli anteriori al ventennio; 6.1 D - al sig. come sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.1 D, è pervenuto in virtù di atto di compravendita in data 09.10.2002 rep. n. 66769/15063 a rogito del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo il 16.10.2002 ai n.ri 45208/32536 dalla sig.ra - alla sig.ra - alla sig.ra - alla sig.ra come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da - al sig. - al sig. - beni sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 27.02.2002 rep. p. 2288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig. - sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	
- alla sig.ra come sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.1 D, è pervenuto in virtù di atto di compravendita in data 09.10.2002 rep. n. 66769/1 5063 a rogito del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo il 16.10.2002 ai n.ri 45208/32536 dalla sig.ra alla sig.ra alla sig.ra il bene è pervenuto per titoli anteriori al ventennio; 6.1 E al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da -al sig. beni sono pervenuti in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig. sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	
titoli anteriori al ventennio; 6.1 D - al sig	
ome sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.1 D, è pervenuto in virtù di atto di compravendita in data 09.10.2002 rep. n. 66769/15063 a rogito del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo il 16.10.2002 ai n.ri 45208/32536 dalla sig.ra alla sig.ra alla sig.ra come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da al sig. beni sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; al sig. sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	
- al sig	
D, è pervenuto in virtù di atto di compravendita in data 09.10.2002 rep. n. 66769/15063 a rogito del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo il 16.10.2002 ai n.ri 45208/32536 dalla sig.ra - alla sig.ra - alla sig.ra - come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da - al sig - al sig - beni sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig - come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	
rogito del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo il 16.10.2002 ai n.ri 45208/32536 dalla sig.ra - alla sig.ra - alla sig.ra - alla sig.ra il bene è pervenuto per titoli anteriori al ventennio; 6.1 E - al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da - al sig. beni sono pervenuti in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig. sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	
alla sig.ra alla sig.ra come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da al sig. al sig. beni sono pervenuti in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; al sig. sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	
- alla sig.ra come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da - al sig al beni sono pervenuti in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	
pervenuto per titoli anteriori al ventennio; 6.1 E - al sig.	
come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da - al sig di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	and only of
come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da - al sig al beni sono pervenuti in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	
E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da - al sig	6.1 E
- al sig	- al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1
- al sig	E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n.
di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig , come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da
di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288, trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig , come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	
trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig , come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	- al sig
proprietà; - al sig sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288,
- al sig sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig , come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua
sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig , come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	proprietà;
anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig Come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	- al sig.
anteriori al ventennio; 6.1 F e G - al sig. , come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	sono pervenuti per titoli
- al sig. F. e. G., sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	
F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	6.1 F e G
F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	- al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1
70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai	

...

- al sig. , i beni sono pervenuti per
titoli anteriori al ventennio;
6.1 H
- al sig. come sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.1
H, è pervenuto per titoli anteriori al ventennio e, segnatamente, per atto di compravendita
in data 15.12.1982 rep. n. 23626 a rogito del Notaio Adriano Sella e trascritto a Bergamo il
13.01.1983 ai n.ri 1059/885.
6.2
- al sig. come sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.2,
è pervenuto in virtù di atto di successione in morte del sig.
deceduto il denuncia di successione registrata
all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviglio, il 10.03.2001 al n. 111/2001, per quota di
spettanza del de cuius, unitamente a
i a nome a distriction of the language of a figure of the finish and help and the appropriate of the finish and
er quota di 1/8 ciascuno;
- ai sig.ri
tin i stalisheta ng Baga shi kuna ng kasanga ganagaga ga kagaga kaganda nangangan kang dinanatanga kaganake, san a sisa natin s
il bene è pervenuto in virtù di atto
di successione in morte della sig.ra
deceduta il 29.08.1989, per quota di spettanza della de cuius;
6.3
- al sig, come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.3,
sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 31.03.2010 rep. n. 79831/24943 a
rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 07.04.2010 ai n.ri 17987/10352
da en timbre entre a timbre entre de las estación esta entre de descriptivados en la completa de la completa en
ti en de caso de porteximonada de popular de porteximo de porte de porteximo de porteximo de la compansión d
divenendo interamente di sua proprietà;
- ai sig.ri

٠.

beni sono pervenuti in virtù di atto di successione in morte del sig.

, denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate –

Ufficio di Treviglio, il 10.03.2001 al n. 111/2001, per quota di 1/8 ciascuno.

Formalità pregiudizievoli

A carico del bene pignorato sono risultate le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 18.11.2004 ai n.ri 62406/17096 per € 124.500,00= capitale € 83.000,00=, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP. A R.L.", con sede a Caravaggio (Bg), a garanzia del mutuo della durata di anni 10 gravante sui beni sopra descritti al punto 6.1 F e G;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 07.04.2008 ai n.ri 23404/4407 per € 800.000,00= capitale € 400.000,00=, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP.", con sede a Caravaggio (Bg), a garanzia del mutuo della durata di anni 25 gravante sui beni sopra descritti al punto 6.1 A, C e E;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 07.04.2010 ai n.ri 17988/3356 per € 1.800.000,00= capitale € 900.000,00=, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP.", con sede a Caravaggio (Bg), a garanzia di finanziamento della durata di anni 2 e mesi 6 gravante sui beni sopra descritti al punto 6.3;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 29.01.2013 ai n.ri 4124/596 per € 1.800.000,00= capitale € 900.000,00=, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP.", con sede a Caravaggio (Bg), a garanzia di apertura di credito durata di anni 1 e mesi 7 gravanti sui beni sopra descritti al punto 6.1 A, C, E, F, G e 6.3;
- ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Bergamo in data 13.01.2015 ai n.ri 923/631 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO

SOC. COOP.", con sede a Caravaggio (Bg), in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 13.01.2015 rep. n. 923/631.

10. La valutazione delle unità immobiliari viene effettuata con il metodo della stima sintetica comparando gli immobili oggetto della stima ad immobili con caratteristiche simili ubicati nella medesima zona. In particolare la stima tiene conto della tipologia edilizia, dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche tecnologiche e delle condizioni di manutenzione e conservazione.

Data la natura del bene pignorato, costituito da diverse unità immobiliare e terreni si è proceduti alla suddivisione in lotti ("1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7")

Valutazione delle unità immobiliari

LOTTO "1" (al punto 6.1 C e E)

Trattasi di fabbricato edificato prevalentemente su un unico livello al piano terreno, con una porzione del medesimo disposta su tre livelli. La struttura è di tipo a capannone, con altezza interna sottotrave di m. 6,40 realizzata con pilastri e travature prefabbricate in cemento armato, copertura in lastre di fibrocemento ecologico, e tamponamenti laterali realizzati in cemento armato prefabbricato con finitura esterna di colore grigio. Per la parte ammezzata, troviamo un piano primo e uno interrato aventi altezza pari a m. 2,50 e il piano terreno avente altezza di circa m. 3,10. Il manufatto viene attualmente utilizzato dalla proprietà, ma risulta mancante delle opere di sottofondo e pavimentazione, porte e serramenti, impiantistica. L'edificio agricolo è stato edificato esclusivamente sulla particella 12606 di m² 2480,00, ma come specificato in precedenza, è stato necessario apporre un vincolo di inedificabilità con mantenimento della destinazione agricola anche ai terreni identificati con i mappali 12605,12607,2029,3860 per beneficiare della capacità edificatoria peraltro riservata ai soli imprenditori agricoli professionali.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Pirolo s.n.

MAGAZZINO AGRICOLO: fg. 24 mapp 12606 (prima identificato fg. 9 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80)

PIANO TERRA:

Firmato Da: CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bc511023925dd17ccec525e64cad66

- Magazzino superficie utile m² 1.147,37
- Magazzino superficie lorda m² 1.178,10

PIANO PRIMO:

- Magazzino superficie utile m² 80,05
- Magazzino superficie lorda m² 98,56

PIANO INTERRATO:

- Cantina superficie utile m² 84,71
- Cantina superficie lorda m² 98,50

TERRENO AGRICOLO:

6.1 C

- fg. 9 mapp. 12605, sem irr arb U, Ha 0.42.79;
- fg. 9 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80;
- fg. 9 mapp. 12607, sem irr arb U, Ha 0.31.40;6.1 E
- fg. 9 mapp. 2029, sem irr arb U, Ha 0.58.21;
- fg. 9 mapp. 3860, sem irr arb U, Ha 0.94.50;

Superficie complessiva al lordo del magazzino agricolo m² 25.170,00

Superficie complessiva al netto del magazzino agricolo (m 2 25.170,00 - m 2 1.178,10) m 2 23.991,90

Valutazione

- Per la parte di magazzino al piano terreno, si ipotizza un valore di € 550,00 al mq.

 m^2 1178,10 x \in 550,00 \in 647.955,00

 Per la parte di magazzino al piano primo e la cantina al piano interrato, si ipotizza un valore di € 450,00 al mq.

 m^2 (98,56+98,50) x \in 450,00 \in 88.677,00

Totale (€ 647.955,00+€ 88.677,00) € 736.632,00

Al valore a nuovo andranno detratte le spese ipotetiche di ultimazione del manufatto.

Calcolo costo ipotetico di ultimazione dell'immobile

sup. netta totale = m^2 1.147,37+80,05+84,71 = m^2 1.312,13

costo al mq. per lavori di pavimentazione, sottofondi, impiantistica, serramenti, porte, ecc... = € 110,00

 m^2 1.312,13

x € 110,00

€144.334,30

VALORE ATTUALE MAGAZZINO AGRICOLO

€ 736.632,00 - €144.334,30

€ 592.298,00

VALORE TERRENO

 Per il terreno agricolo annesso gravato del vincolo di inedificabilità si ipotizza un valore di € 9.00 al m²

m² 23.991.90

€ 9.00

€ 215.927,10

VALORE COMPLESSIVO MAGAZZINO + TERRENO AGRICOLO

 $\in 592.298,00 + \in 215.927,00$

LOTTO 1

€ 808.225,00

LOTTO "2" (al punto 6.3)

Trattasi di un vecchio fabbricato ubicato in zona centrale del comune di Caravaggio con annessa area cortiliva, a suo tempo utilizzato per l'attività di allevamento del bestiame e come abitazione per l'imprenditore agricolo. Allo stato attuale l'attività di allevamento è praticamente in disuso, sia per le condizioni di conservazione dell'edificio che per la vicinanza con le altre abitazioni, che rendono l'attività in parola non conforme ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa. Una porzione dell'edificio risulterebbe non regolarmente assentita, pertanto sarà necessario demolire la parte in questione per un superficie di mq. 18,40. Oggetto di valutazione anche l'area esterna al perimetro dell'edificio, presente sui fronti nord e sud dell'edificio. E' un fabbricato tipico dei caseggiati rurali della bassa bergamasca, con la stalla, il deposito/fienile, portico, magazzini e abitazione per la famiglia. L'evoluzione nel campo dell'agricoltura, le normative di igiene e sicurezza, hanno portato le amministrazioni comunali a considerare gli edifici in parola adatti alla residenza e non più all'attività di allevamento degli animali, decentrando la localizzazione delle stalle. L'immobile oggetto di valutazione è composto da una grande fabbricato disposto su due livelli e di una piccola stalla dedita all'allevamento dei suini, e di un ampia area cortiliva a servizio del medesimo. La struttura è composta da murature verticali di sostegno in laterizio, orizzontamenti in legno e/o



laterocemento, i tetti sono in legno. Le aree esterne al fabbricato sono libere, hanno andamento pianeggiante, e, data la vicinanza alle costruzioni e l'azzonamento del p.g.t., potrebbero venire utilizzate per ampliamenti agli edifici esistenti.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

FABBRICATO RURALE:

- appartamento: fg. 49 mapp. 12798 sub. 2 piano T cat. A/3 cl. 1 vani 4;
- magazzino: fg. 49 mapp. 12798 sub. 3 piano T-1-2 cat. C/2 cl. 2 m² 370;
- stalla grande: fg. 49 mapp. 12798 sub. 4 piano T cat. C/6 cl. 1 m² 206;
- n. 7 stalle piccole: fg. 49 mapp. 12798 sub. 5 piano T cat. C/6 cl. 1 m². 115;
- bene comune non censibile ai sub 2,3,4,5 (cortile): fg. 49 mapp. 12798 sub. 701;

Visto che il fabbricato dovrà necessariamente essere interamente ristrutturato con cambio di destinazione d'uso, appaiono influenti ai fini della valutazione, sia le destinazione d'uso che le caratteristiche intrinseche dei locali; quindi appare superflua ogni distinzione dei locali, ma si preferisce analizzare l'edificio nel suo complesso. Pertanto si attribuisce un valore univoco pari ad € 350,00 al m²

- superficie lorda complessiva: mg. 860,66 + 170,00

m² 1030,66

€ 350,00

€ 360.731.00

VALORE FABBRICATO RURALE

LOTTO 2 A

€ 360.731.00

TERRENI ANNESSI ALLE ABITAZIONI:

- area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.702 di m² 537,00

Si ritiene congruo un valore di € 80,00 al m²

 m^2 537,00

x € 80,00

€ 42.960,00

VALORE TERRENO

LOTTO 2 B

€ 42.960,00

- area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.703 di m² 744,00.

Si ritiene congruo un valore di € 80,00 al m²

 $m^2 744,00$

x € 80,00

59.520,00

VALORE TERRENO

LOTTO 2 C

€ 59.520,00

LOTTO "3" (al punto 6.2)

L'unità abitativa in oggetto è collocata in una piccola palazzina del centro storico del comune di Caravaggio, con prospetto sulla piazza principale del paese, a fianco della chiesa parrocchiale. L'aspetto principale in positivo dell' immobile in parola è appunto la localizzazione, mentre dal punto di vista architettonico e igienico sanitario, l'abitazione necessita di interventi manutentivi volti al risanamento igienico sanitario, al consolidamento delle strutture e all'adeguamento degli impianti. L'accesso al medesimo avviene attraverso scala comune. L'appartamento è stato realizzato anteriormente al 1967, le parti condominiali dell'edificio, quali copertura, facciate scale,ecc... necessitano anch'essi di interventi di restauro e risanamento conservativo.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio (Bg), p.zza S.S. Fermi e Rustico n. 10

APPARTAMENTO: fg. 46 mapp. 2853 sub. 44 cat. A/3 cl. 1 vani 3

- appartamento: superficie netta mq. 44,31/lorda mq. 54,69
- balcone: mq. 3,60

Valutazione

- appartamento	mq. 54,69	x	€ 650,00	€ 35.548,50
- balcone	mq. 3,60	x	€ 200,00	<u>€ 720,00</u>
Totale				€ 36.268,50
VALORE OUOTA	ABITAZIONE (1/8 di € 3	6.268	50) LOTTO 3	€ 4.533.50

LOTTO "4" (al punto 6.1 A)

Trattasi di terreni agricoli dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

- fg. 9 (19) mapp. 8763, sem irr arb U, Ha 0.27.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8764, sem irr arb U, Ha 0.38.30;
- fg. 9 (19) mapp. 8765, sem irr arb U, Ha 0.25.00;
- fg. 9 (19) mapp. 8766, AA semin irrig 2[^], Ha 0.01.00;
- fg. 9 (19) mapp. 8766, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8767, AA semin irrig 2[^], Ha 0.03.00;

- fg. 9 (19) mapp. 8767, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8768, semin irrig 2[^], Ha 0.04.10;

Per un totale di superficie complessiva m² 9.990

Si precisa che dalla superficie dei mappali 8763 e 8766, va stralciata la superficie, pari a mq. 510, interessata dal tracciato della tangenziale ovest di Caravaggio e dal conseguente esproprio. La suddetta superficie è stata esclusa dal pignoramento, ma i suddetti mappali sono stati riportati ancora per intero perché l'ente espropriante non ha ancora formalizzato il frazionamento delle particelle. Pertanto si deduce la superficie di esproprio m² 9.990 – mq. 510 = m² 9.480

Da un analisi del mercato, si ritiene congruo un valore di €.14,00 al mq.

VALUTAZIONE TERRENI

 $m^2 9.480$

X

€14,00

€ 132.720,00

VALORE

LOTTO 4

€ 132.720,00

LOTTO "5" (al punto 6.1 D, F e G)

Trattasi di terreno agricolo dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione. Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

TERRENO AGRICOLO:

- 6.1 D
- fg. 9 (30) mapp. 3970, sem irr arb U, Ha 0.42.93;
- 6.1 F
- fg. 9 (30) mapp. 3253, sem irr arb U, Ha 0.42.94;
- 6.1 G
- fg. 9 (30) mapp. 3969, sem irr arb U, Ha 0.42.93.

Per una superficie complessiva di m² 12.880

Da un analisi del mercato, si ritiene congruo un valore di €.14,00 al m²

VALUTAZIONE TERRENI

 $m^2 12.880$

X

€14,00

€ 180.320,00

VALORE

LOTTO 5

€ 180.320,00

LOTTO "6" (al punto 6.1 H)

Trattasi di terreno agricolo dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

TERRENO AGRICOLO:

6.1 H

- fg. 9 (27) mapp. 274, sem irr arb U, Ha 1.02.60

Per una superficie complessiva di m² 10.260

Da un analisi del mercato, si ritiene congruo un valore di €.14,00 al m²

VALUTAZIONE TERRENI

 $m^2 10.260$

X

€14,00

€ 143.640,00

VALORE

LOTTO 6

€ 143.640,00

LOTTO "7" (al punto 6.1 B)

Trattasi di terreno agricolo dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

TERRENO AGRICOLO:

6.1 B

- fg. 9 (25) mapp. 2154, sem irr arb U, Ha 0.29.15

Per una superficie complessiva di m² 2.915

Da un analisi del mercato, si ritiene congruo un valore di €.14,00 al m²

VALUTAZIONE TERRENI

 $m^2 2.915$

v

€14,00

€ 40.810,00

VALORE

LOTTO 7

€ 40.810,00

- 11. Data la natura del bene pignorato, costituito da diverse unità immobiliare e terreni, si è proceduto alla suddivisione in lotti, come sopra meglio dettagliato.
- 12. Il bene non necessita di alcuna divisibilità.
- 13. Le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione risultano:

LOTTI "3, 4, 5, 6 e 7" risultano liberi.

LOTTO "1 e 2" occupato dall'Esecutato sig.

Non c'è amministratore.

- 14. La maggior parte delle unità pignorate non risultano attualmente oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, ad eccezione dei mapp. 8763 e 8766, interessati dal tracciato della tangenziale ovest di Caravaggio e dal conseguente esproprio (come meglio spiegato al punto 10 LOTTO "4", riferimento punto 6.1 A)
- 15. Si allega alla presente dichiarazione di stima:

LOTTO "1"

- n. 1 elaborato grafico;
- n. 1 planimetria catastale
- visure pag 1;
- documentazione fotografica pag. 1;

LOTTO "2"

- n. 1 elaborato grafico;
- n. 1 planimetria catastale pag. 1, 2, 3 e 4;
- n. 1 estratto mappa;
- DOCFA pag. 1, 2 e 3;
- documentazione fotografica pag. 1 e 2;

LOTTO "3"

- n. 1 elaborato grafico;
- n. 1 planimetria catastale

LOTTO "4", "5", "6", "7"

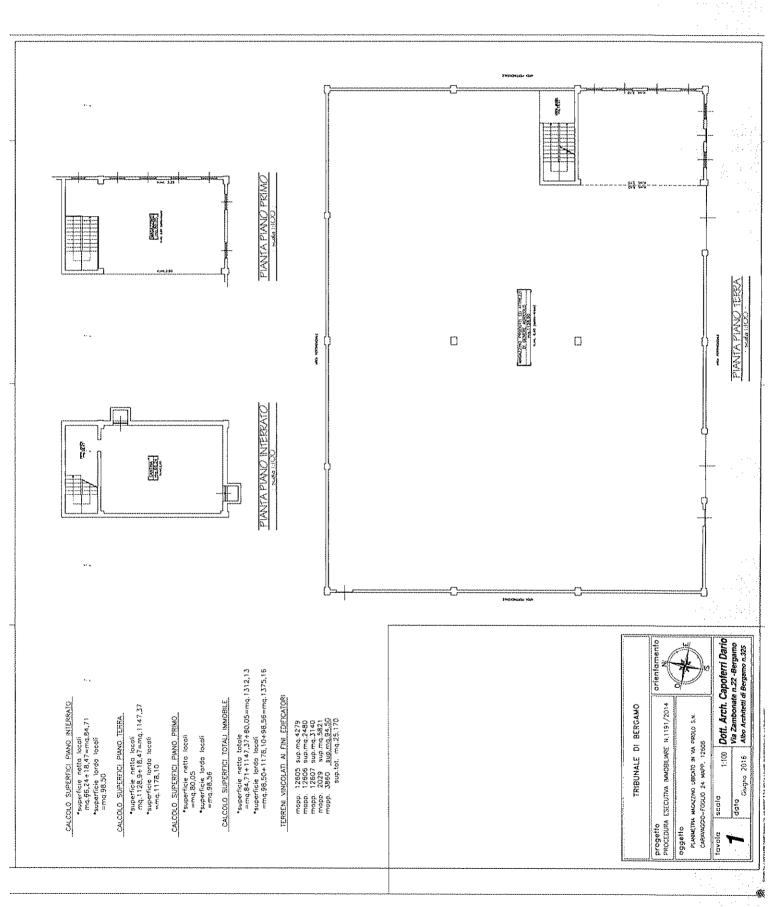
- n. 1 estratto geosit. mappa;
- n. 1 mappa;
- documentazione fotografica pag. 1;
- **16.** La nota di voltura seguirà la vendita.
- 17. Si allega n. 1 breve relazione riassuntiva, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare.



Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il Consulente Tecnico resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 07.07.2016

Arch. Dario Capoferri



15.4

۰.,

700

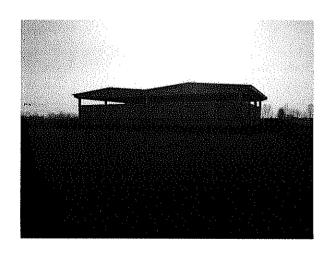
FOTO LOTTO 1

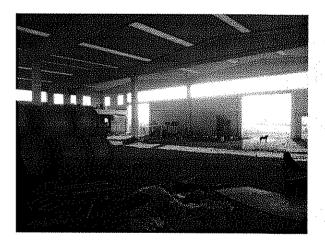












N. 3178	30/06/2016	. 500							
Prov. Bergamo	Protocelle n. BG0082974 del 3	n. 84753 del 17/03/2009 Scala l					mapp 12606		
Geometri		Tipo Mappale				PIANO PRIMO			
Iscritto all'albo: Geometri	Particolla: 12606				(mage £2008			
an Luca	Foglio: 24				200 par	CF1		121	
lato da: Marineni Gian Luca	Serione:				1	AŁ.			
ABORATO PLANIMETRICO Compi	me di Caravaggio	Dimostrazione grafica dei subalterni			L	PIANO TERRA			
nzia delle Entrate Sinazione al 07/07/2016 Comune di CARAVI	STO FABBRICATI	rale di Dergamo	- Richiedente: Tel acquisizione: A3(3			PIANO S1	гърр. 12606		
Agenz Seto dei Fabbricati S	CATAS	Umcio provincial	Dinkindana 78	iematico 297x420) - Forn					

Firmate Dat CAPOFERRI DARIO Emesso Dat ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Señalif. 16:511823925dd17cocc225c64cad657



Servizi Catastali Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2016

Data: 12/02/2016 - Ora: 08.18.41 Fine

Visura n.: T5696 Pag: 1

Catasto Terreni Dati della richiesta Comune di CARAVAGGIO (Codice: B731) Provincia di BERGAMO

Foglio: 9 Particella: 12606

Area di enti urbani e promiscui

			- Arrana Provide	Partita						Notifica
17/03/2009 (protocollo n. BG0084753)					URBANO					
Tipo mappale del 17/03/2009 n. 84753.1/2009 in atti dal				22 80	ENTE	+	•	12606	9	
	Agrario	Dominicale		ha are ca						
	lito	Reddito	Deduz	Superficie(m²)	Qualità Classe	Porz	lla Sub	Particella	Foglio	
DATI DERIVANTI DA			DATI CLASSAMENTO	DATICI			ATIVI	DATI IDENTIFICATIV	DATI	z

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di: BERGAMO
Comune di: CARAVAGGIO

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Fipo Mappale n. del 1	Unita'	a destinazione ordinaria	a r	۱,	Unita' in soppressione n.	1
		speciale e particolare	r	١.	2 in variazione n.	
		beni comuni non censit	oili r	ì.	1 in costituzione n.	3
ausali: DIVISIONE E STRALCIO PAR'	гі сом	IUNI			•	e sala ika
ata in cui la variazione si è verificata (ultimazione	dei lav	ori): 04/07/2016				
ocumenti allegati: Mod. 1N parte I	n,	Mod. 2N parte I	n		planimetrie	n.
Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n		pagine elaborato planimetrico	n. 1
reallineamento Volture	n.	Variazioni	n		Accatastamenti	n.
Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n			
0.						12.
iadro U Unita' Immobiliari						**************************************
Riferimenti Catastali	,	a' Comuni Censibili	***********		ssamento Proposti	
Part. spec. Oper. Sez. Foglio Particella Sub. Indirizzo	Op. S	ez. Foglio Particella Sub		at. iano	Cl. Cons. Superf. cat. Rendita 1N/2 Scala Interno Lotto	N Plan. Edificio
BCNC S 49 12798 1						
BCNC C 49 12798 701		X/14 & 114 & 114 \$ \$ 11414 \$ 11414 \$14 \$14 \$1414 \$141 \$141 \$141 \$141 \$141 \$141 \$141 \$141 \$141 \$141 \$141 \$141 \$1				
circonvaliazione seriola 46				T		
C 49 12798 702		A		 F/ 1	537	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
C 49 12798 702 circonvaliazione seriola 46			•	T	551	
C 49 12798 703				F/1	744	
circonvallazione seriola 46				T		
						1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
uadro D Note Relative al Documento e Rela						1 1 1
riazione per divisione e stralcio parti comuni	-					
rocedura esecutiva tribunale di bergamo n.119	1/2014.	ctu arch, dario capoferr	i che sotte	oscri	ive il	
resente documento						
0						
- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensio	ne o revo	oca dell'esercizio della profes	sione.			2 .
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente a	itto su inc	carico di:				
quale soggetto obbligato, residente in			*************		Alter &	1.
- Dichiaro che il presente modello unico informatico e	di again-	romanto dagli atti asiani ti 1	nanfames -	. سال ا	numanti anduani in sei-i1	
sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato	n aggion).	iamento oegii atti catastan e	comorme a	a doc	aumenti cartacei in originale	
Il Techico: Geom.		and a second second second				
						•
Codice Fiscale:	·					<u> </u>
The state of the s						
Riservato all'Ufficio Verifica eseguita in data		uita la registrazione			Protocollo	÷.

l'incaricato

l'incaricato

l'incaricato

Ufficio Provinciale di: BERGAMO
Comune di: CARAVAGGIO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sea	Sezione		Foglio		Particella	Tipo mappale		del:	
CAR	AVAGGIO			49	}		12798				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	nº civ.	Pi	iani	Scala	Int.	Entità di Costru	zione	DESC	RIZIONE	1.1
	6.										
1									SOPPRESSO		
2	circonvaliazione seriola	46	T						ABITAZIONE E	DI TIPO	
									ECONOMICO		
3	circonvaliazione seriola	46	T-1-2						LOCALE DI DE	POSITO	
4	circonvaliazione seriola	46	T						STALLA		
701	circonvallazione seriola	46	T						BENE COMUNI	E NON CEN	SIBILE
									AI SUB.2,3,4,5-C	CORTILE	
702	circonvallazione seriola	46	T						AREA URBANA	DIMQ. 5	37
703	circonvailazione seriola	46	T						AREA URBANA	DI MQ. 74	14
Protoc	olla						A	ata	······································	<u></u>	
1 (0100	27						u.			****************	
IL TE	CNICO Geom.										
Codic	e Priscale:	iā prosteter s							firma e tim	bro	

Firmato Da: CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bc51t023925dd17ccec525e64cad667

ELABORATO PLANIMETRICO

(area urbana sup. mq.744)

701 701

701

701

703

Compilato da: Marinoni Gian Luca Iscritto all'albo: Geometri

N. 3178

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di Bergamo

Comune di Caravaggio

Prov. Bergamo

Sezione: Foglio: 49

Particella: 12798

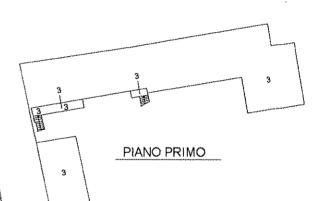
Protocollo n. Tipo Mappale n. del del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

maco.11409



PIANO SECONDO







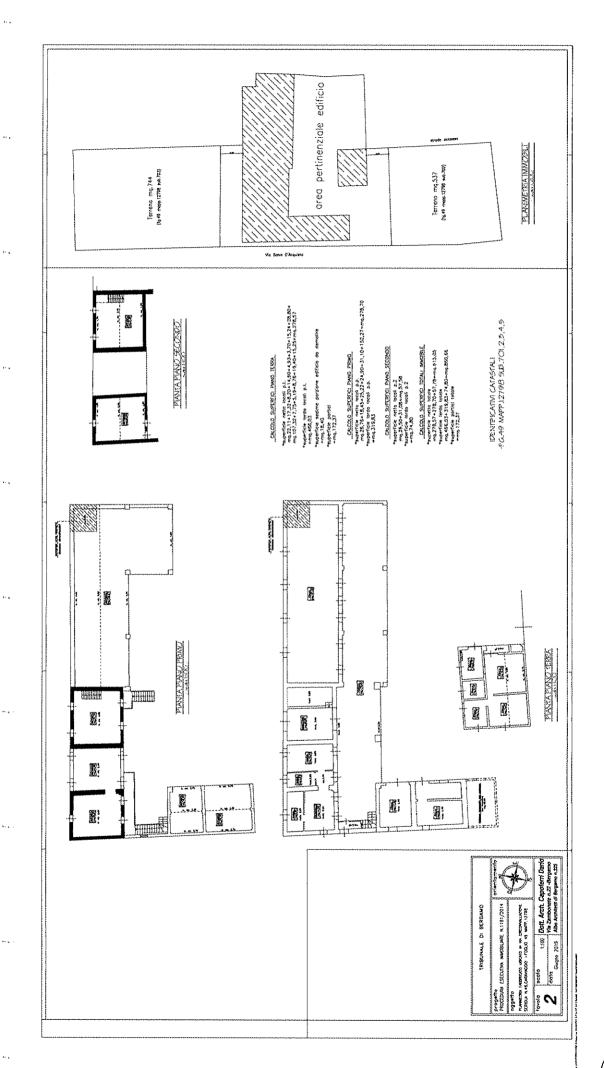
702

(area urbana sup. mq.537)









0098E0G=N

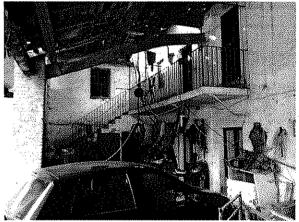
Firmato Da: CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bc51f023925dd17ccec525e64cad667

FOTO LOTTO 2 STALLA

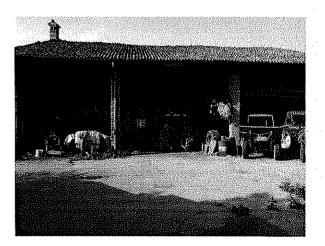














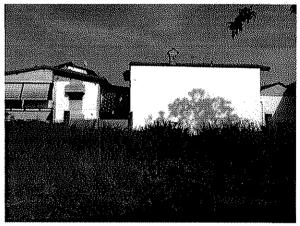


ESTERNO LOTTO 2













Dichiarazione protocollo n BG0082108 del 19/03/2010 Planimetria di u.i.u.in Comune di Caravaggio

Circonvallazione Seriola

civ. 46

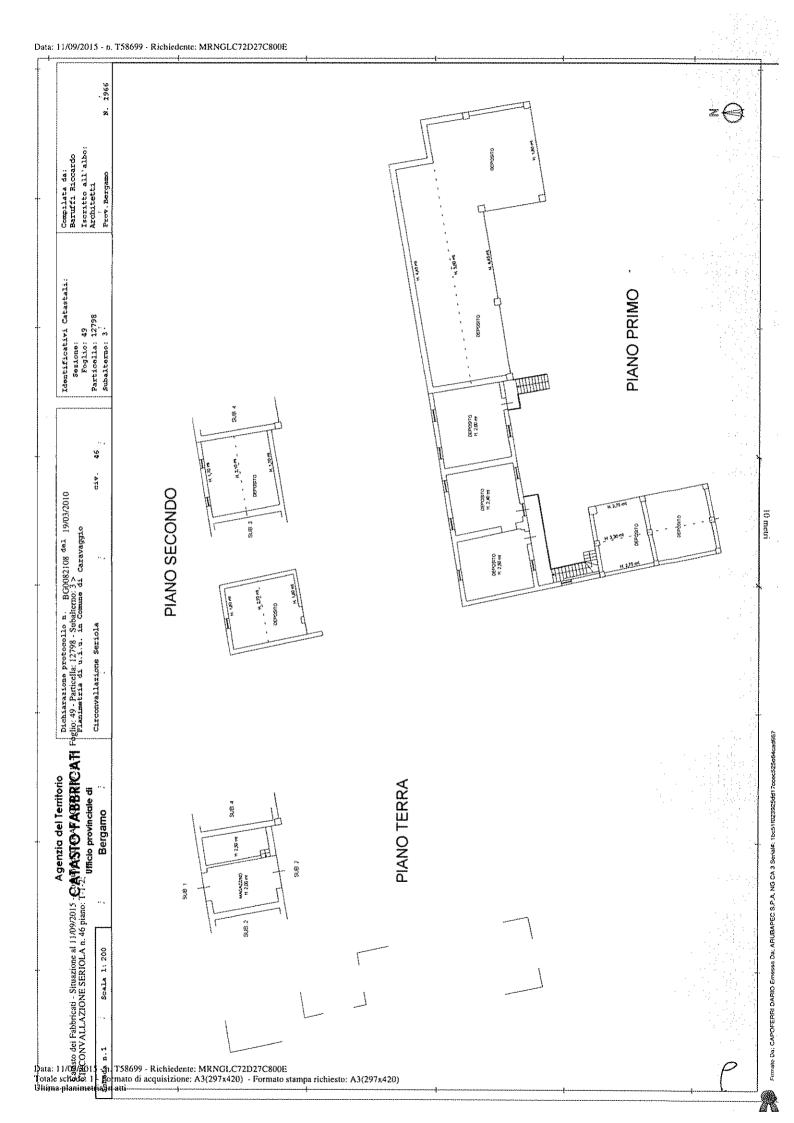
Identificativi Catastali: Serione:

Compilata da: Baruffi Riccardo Iscritto all'albo: Architetti

Foglio: 49 Particella: 12798

Subalterno: 2 Prov. Bergamo N. 1966 Soheda n. 1 Scala 1:200 PIANO TERRA Posta: 11/09/2015 - n. T58698 - Richiedente: MRNGLC72D27C800E
Totale scilosis: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti VIA SALVO C'ACOUISTO SUB 1

Firmato Dat. CAPOFERRI DARIO Emasso Dat. ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Senaja; 10c5110239254d17cccc525o54cad567



Dichiaratione protocollo n BG0082108 del 19/03/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Caravaggio

Identificativi Catastali: Sezione:

Foglio: 49 Particella: 12798 Compilata da: Baruffi Riccardo Iscritto all'albo: Architetti

Prov. Bergamo

N. 1966

Subalterno: 4 Scheda n. 1 Soals 1:200 PIANO TERRA See 2

See 2

See 3

See 3

See 3

See 4

See 5

See 5

See 5

See 6

See 6

See 7

See 7

See 7

See 7

See 7

See 8

See 8

See 9

Se SER 1 MAJATO NOTICE H 4933 STALLA H 350 MZ

Dichiarazione protocollo n BG0082108 del 19/03/2010 Planimetria di u.i.u.in Comune di Caravaggio

oiv. 46

Identificativi Catastali; Sezione:

Compilata da: Baruffi Riccardo

Foglio: 49 Particella: 12798

Subalterno: 5

Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo

N. 1966

Schoda n. 1 Soala 1:200

PIANO TERRA

Data: 11/09/2015. - n. T58701 - Richiedente: MRNGLC72D27C800E
Totale extension. 1 - Formato di acquisizione: A4(210x2977) - Formato stamps richiesto: A3(297x420)
Gillina planimetria in atti

508 2

SUB 1

SUB 1

Firmato Dat GAPOFERRI DARIO Emesso Dat ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sentalif. 15c511023925dd17cccc525654cad56

CALCOLO SUPERFICI APPARTAMENTO-(piano secondo)

*superficie lorda locali =mq.54,69 *superficie netta locali mq.16,30+4,45+2,70+5,00+15,86=mq.44,31

*superficie balcone =mq.3,60

300000000 76,30

mq.3,60

TRIBUNALE DI BERGAMO

progetto

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.1191/2014

orientamento

oggetto

RUSTICO N.10-FOGLIO 46 MAPP.2853 SUB.44 PLANIMETRIA ABITAZIONE UBICATA IN PIAZZA S. FERMO E

tavola

scala

1:100

Dott. Arch. Capoferri Dario

data

Giugno 2016

Albo Architetti di Bergamo n.325 Via Zambonate n.22 -Bergamo



attra proprietà

CAMERA mg.15,86

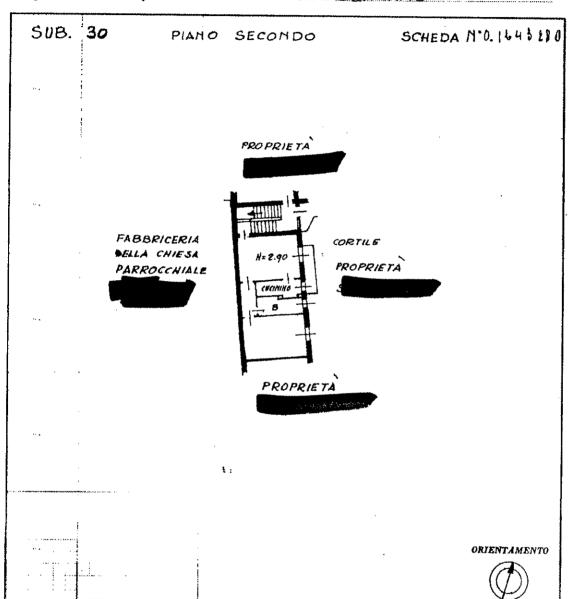
mq.5,00

mam Da-CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sanate 10;511073375vt170;84575e64;3d567

Via VICOLO DELLE SCHOLE VECCHIE

Allegata alla dichiarazione presenta all'

Wall'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PATA 22-6-71

LIBERTA DROLL UPFICE

Compilate del DOTT, ING.

FRANTZ CAVALLOTTI

Iscritto all' Albo de L COLLEGIO DEGLI

INGERARIO.

Iscritto all'Albo de L. COLLEGIO. DEGLI INGEGNERI Isla Provincia di MILANO (ALBO N.205)

Firme: fun west collection

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2015 - Comune di CARAVAGGIO (B731) r < Foglio 346 - Particella: 2853 - Subalterno: 44 >

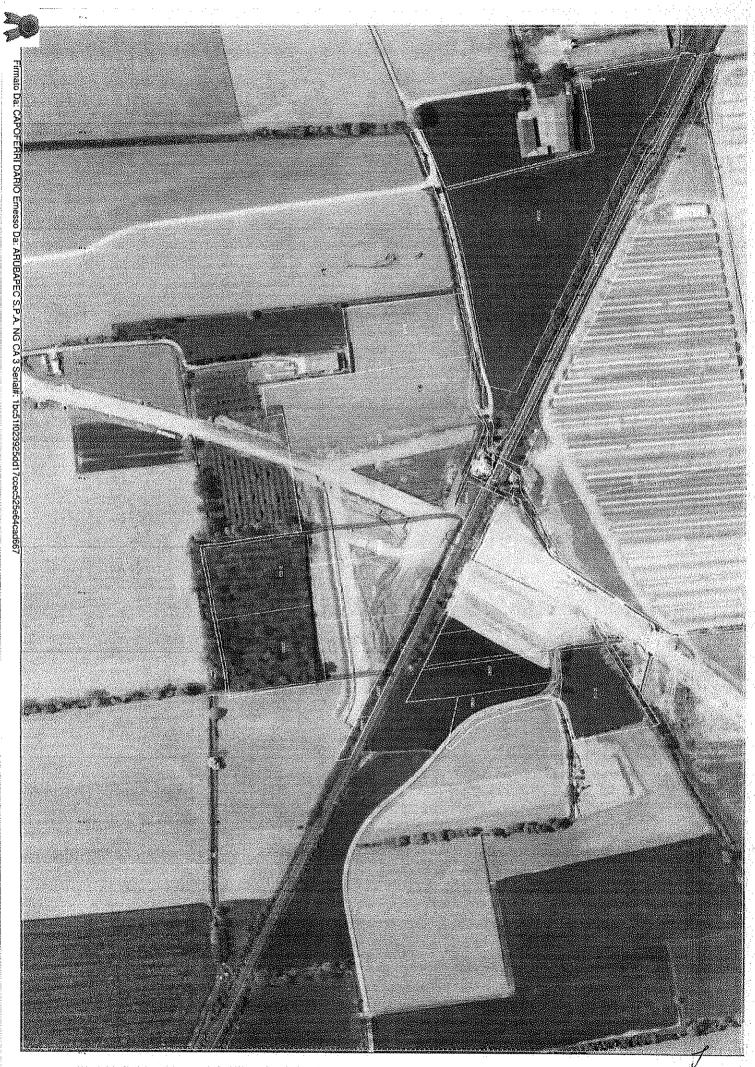
FERMO E RUSTICO n. 10 piano:

PIAZZA S.

Data presentazione: 22/06/1971 - Data: 11/09/2015 | n. T58705 - Richiedente: MRNGLC72D27C800E Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(29/x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Firmato Da; CAPOFERRI DARIO Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15c51f023925dd17ccec523e64cad667



MRNGI C72D27C800F - 0d4de33c-40ff-4518-8582-898e0eah5c0h

Questo documento NON ha valore legale

Firmato Da: CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bc51f023925dd17ccec525e64cad667







Firmato Da: CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bc51f023925dd17ccec525e64cad667









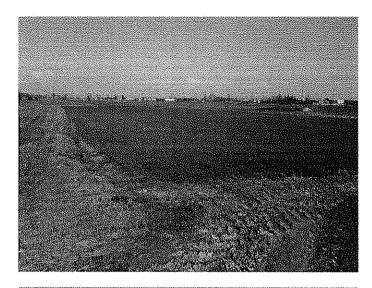




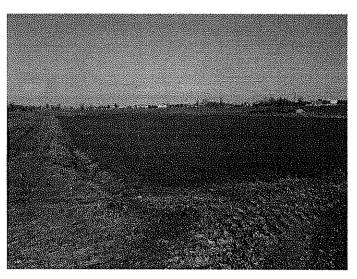


















TRIBUNALE DI BERGAMO

VENDITA IMMOBILIARE

Si rende noto

LOTTO "1", i beni immobili risultano di proprietà per quota intera del debitore esecutato sig.

In Comune di Caravaggio e precisamente fabbricato edificato prevalentemente su un unico livello al piano terreno, con una porzione del medesimo disposta su tre livelli. La struttura è di tipo a capannone, con altezza interna sottotrave di m. 6,40 realizzata con pilastri e travature prefabbricate in cemento armato, copertura in lastre di fibrocemento ecologico, e tamponamenti laterali realizzati in cemento armato prefabbricato con finitura esterna di colore grigio. Per la parte ammezzata, troviamo un piano primo e uno interrato aventi altezza pari a m. 2,50 e il piano terreno avente altezza di circa m. 3,10. Il manufatto viene attualmente utilizzato dalla proprietà, ma risulta mancante delle opere di sottofondo e pavimentazione, porte e serramenti, impiantistica. L'edificio agricolo è stato edificato esclusivamente sulla particella 12606 di m2 2480,00, ma come specificato in precedenza, è stato necessario apporre un vincolo di inedificabilità con mantenimento della destinazione agricola anche ai terreni identificati con i mappali 12605,12607,2029,3860 per beneficiare della capacità edificatoria peraltro riservata ai soli imprenditori agricoli professionali.

- permesso di costruire rilasciato in data 28.11.2007 (n.c. n. 38/2007) entre siva variante (pc. n.22/2008) con vincolo alla destinazione agricola rilasciato al sig. de la consensa di conventa della destinazione agricolo professionale A tal proposito, in data 18.12.2007 è stato stipulato l'atto di vincolo redatto dal notaio Antonio Cavallo con sede a Treviglio. n. repertorio 76626, ove i mappali 12605 di are 4279-12606 di are 24.80-12607 di are 31.40-2029 di are 58.21, 3860 di are 94.50 (ex. mapp. 2029, 2030), per una superficie complessiva pari a ha 2.51.70. Tale vincolo, ha consentito una possibilità edificatoria complessiva pari a mq. 1.258,50 di superficie copribile, con mantenimento della destinazione d'uso dei fabbricati al servizio dell'attività agricola. Il terreno vincolato, adiacente alla costruzione, ha andamento pianeggiante, è inserito in un contesto caratterizzato dalla presenza di grandi estensioni di terreno dall'andamento pianeggiante ed è utilizzato per l'attività agricola.

L'unità immobiliare risulta occupata dall'Esecutato sig-

Il tutto censito come segue:

Comune di Caravaggio, via Pirolo s.n.

MAGAZZINO AGRICOLO: fg. 24 mapp 12606 (prima identificato fg. 9 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80)

TERRENO AGRICOLO:

6.1 C

fg. 9 mapp. 12605, sem irr arb U, Ha 0.42.79;

fg. 9 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80;

fg. 9 mapp. 12607, sem irr arb U, Ha 0.31.40;

6.1 E

fg. 9 mapp. 2029, sem irr arb U, Ha 0.58.21;

fg. 9 mapp. 3860, sem irr arb U, Ha 0.94.50;

Superficie complessiva al lordo del magazzino agricolo m2 25.170,00

Superficie complessiva al netto del magazzino agricolo (m2 25.170,00 - m2 1.178,10)

m2 23.991,90

VALORE COMPLESSIVO

LOTTO 1

€ 808.225.00

LOTTO "2", i bani immobili risultano di proprietà per quota intera del debitore esecutato sig.

In Comune di Caravaggio e precisamente vecchio fabbricato ubicato in zona centrale del comune di Caravaggio con annessa area cortiliva, a suo tempo utilizzato per l'attività di allevamento del bestiame e come abitazione per l'imprenditore agricolo. Allo stato attuale l'attività di allevamento è praticamente in disuso, sia per le condizioni di conservazione dell'edificio che per la vicinanza con le altre abitazioni, che rendono l'attività in parola non conforme ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa. Una porzione dell'edificio risulterebbe non regolarmente assentita, pertanto sarà necessario demolire la parte in questione per un superficie di mq. 18,40. Oggetto di valutazione anche l'area esterna al perimetro dell'edificio, presente sui fronti nord e sud dell'edificio. E' un fabbricato tipico dei caseggiati rurali della bassa bergamasca, con la stalla, il deposito/fienile, portico, magazzini e abitazione per la famiglia. L'evoluzione nel campo dell'agricoltura, le normative di igiene e sicurezza, hanno portato le amministrazioni comunali a considerare gli edifici in parola adatti alla residenza e non più all'attività di allevamento degli animali, decentrando la



localizzazione delle stalle. L'immobile oggetto di valutazione è composto da una grande fabbricato disposto su due livelli e di una piccola stalla dedita all'allevamento dei suini, e di un ampia area cortiliva a servizio del medesimo. La struttura è composta da murature verticali di sostegno in laterizio, orizzontamenti in legno e/o laterocemento, i tetti sono in legno. Le aree esterne al fabbricato sono libere, hanno andamento pianeggiante, e, data la vicinanza alle costruzioni e l'azzonamento del p.g.t., potrebbero venire utilizzate per ampliamenti agli edifici esistenti.

- costruzioni iniziate anteriormente al 01.09.1967.

L'unità immobiliare risulta occupata dall'Esecutato sig.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46 FABBRICATO RURALE:

- appartamento: fg. 49 mapp. 12798 sub. 2 piano T cat. A/3 cl. 1 vani 4;
- magazzino: fg. 49 mapp. 12798 sub. 3 piano T-1-2 cat. C/2 cl. 2 m2 370;
- stalla grande: fg. 49 mapp. 12798 sub. 4 piano T cat. C/6 cl. 1 m2 206;
- n. 7 stalle piccole: fg. 49 mapp. 12798 sub. 5 piano T cat. C/6 cl. 1 m2. 115;
- bene comune non censibile ai sub 2,3,4,5 (cortile): fg. 49 mapp. 12798 sub. 701;

Visto che il fabbricato dovrà necessariamente essere interamente ristrutturato con cambio di destinazione d'uso, appaiono influenti ai fini della valutazione, sia le destinazione d'uso che le caratteristiche intrinseche dei locali; quindi appare superflua ogni distinzione dei locali, ma si preferisce analizzare l'edificio nel suo complesso. Pertanto si attribuisce un valore univoco pari ad € 350,00 al m2

VALORE FABBRICATO RURALE

LOTTO 2 A

€ 360.731.00

TERRENI ANNESSI ALLE ABITAZIONI:

area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.702 di m² 537,00

VALORE TERRENO

LOTTO 2 B

E 42.960.00

- area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.703 di m^2 744,00

VALORE TERRENO

LOTTO 2 C

59,520,00

LOTTO "3": i beni immobili risultano di proprietà per quota di 1/8 del debitore esecutato sig.

In comune di Caravaggio e precisamente unità abitativa collocata in una piccola palazzina del centro storico del comune di Caravaggio, con prospetto sulla piazza principale del paese, a fianco della chiesa parrocchiale. L'aspetto principale in positivo dell' immobile in parola è appunto la localizzazione, mentre dal punto di vista architettonico e igienico sanitario, l'abitazione necessita di interventi manutentivi volti al risanamento igienico sanitario, al consolidamento delle strutture e all'adeguamento degli impianti. L'accesso al medesimo avviene attraverso scala comune, le parti condominiali dell'edificio, quali copertura, facciate scale,ecc... necessitano anch'essi di interventi di restauro e risanamento conservativo.

- costruzioni iniziate anteriormente al 01.09.1967

L'unità immobiliare risulta occupata libera,

Il tutto censito come segue:

Comune di Caravaggio (Bg), p.zza S.S. Fermi e Rustico n. 10

APPARTAMENTO: fg. 46 mapp. 2853 sub. 44 cat. A/3 cl. 1 vani 3

- appartamento: superficie netta mq. 44,31/lorda mq. 54,69
- balcone: mq. 3,60

VALORE QUOTA ABITAZIONE (1/8 di € 36.268,50) LOTTO 3

£ 4.533.50

LOTTO "4": i beni immobili sigultare di proprietà per quota intera del debitore esecutato sig.

In Comune di Caravaggio e precisamente Trattasi di terreni agricoli dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

- fg. 9 (19) mapp. 8763, sem irr arb U, Ha 0.27.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8764, sem irr arb U, Ha 0.38.30;
- fg. 9 (19) mapp. 8765, sem irr arb U, Ha 0.25.00;
- fg. 9 (19) mapp. 8766, AA semin irrig 2[^], Ha 0.01.00;
- fg. 9 (19) mapp. 8766, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8767, AA semin irrig 2[^], Ha 0.03.00;
- fg. 9 (19) mapp. 8767, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8768, semin irrig 2^, Ha 0.04.10;

Per un totale di superficie complessiva m² 9.990

Si precisa che dalla superficie dei mappali 8763 e 8766, va stralciata la superficie, pari a mq. 510, interessata dal tracciato della tangenziale ovest di Caravaggio e dal conseguente esproprio. La suddetta superficie è stata esclusa dal pignoramento, ma i suddetti mappali sono stati riportati ancora per intero perché l'ente

	T~
	ω
	Φ
	Q
	97
	525e64c
	Ψ.
	.*
	7.
	20
٠	765
	ď
1	Ö
	ွယ

	IJ
	·V
	ж:
	ж
٠	×
	2.1
	ä
	#: 1bc51f0239
1	\mathbf{x}
	ųγ
. }	×
	÷
	-
	*
	.ლ
	ж
	3 Seria
	CO.
	7.
	Q
	in
	⋍
	z
	. •
	⋖.
	^
•	٠.,
٠	C S.P.A. NG CA 3 Series
	•
	ARUBAPE
* Table 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1	ARUBAPE
* 1 * 2 * 1 * 2 * 2 * 2 * 2 * 2 * 2 * 2	ARUBAPE
	ARUBAPE
* Table 1 * Tabl	ARUBAPE
* Table 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1	ARUBAPE
***** * * * * * * * * * * * * * * * *	ARUBAPE
***** * * * * * * * * * * * * * * * *	ARUBAPE
The second secon	ARUBAPE
The second secon	ARUBAPE
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	DARIO Emesso Da: ARUBAPE
	RRI DARIO Emesso Da: ARUBAPE
	DARIO Emesso Da: ARUBAPE
	APOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPE
	CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPE
	CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPE
	CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPE
	CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPE
	CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPE
	CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPE
	APOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPE

espropriante non ha ancora formalizzato il frazionamento delle particelle. Pertanto si deduce la	superficie	đi
esproprio $m^2 9.990 - mq. 510 = m^2 9.480$		
· ·	and the second second	

VALORE

LOTTO 4

€ 132.720.00

LOTTO "5": i beni immobili risultano di proprietà per quota intera del debitore esecutato sig.

nato a

In Comune di Caravaggio e precisamente Trattasi di terreni agricoli dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

- fg. 9 (30) mapp. 3970, sem irr arb U, Ha 0.42.93;
- fg. 9 (30) mapp. 3253, sem irr arb U, Ha 0.42.94;
- fg. 9 (30) mapp. 3969, sem irr arb U, Ha 0.42.93.

Per una superficie complessiva di m² 12.880

VALORE

LOTTO 5

€ 180.320,00

LOTTO "6", i bani immobili risultano di proprietà per quota intera del debitore esecutato sig. ROSSI

In Comune di Caravaggio e precisamente Trattasi di terreni agricoli dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

- fg. 9 (27) mapp. 274, sem irr arb U, Ha 1.02.60

Per una superficie complessiva di m² 10.260

VALORE

LOTTO 6

€ 143,640,00

LOTTO "7": i beni immobili risultano di proprietà per quota intera del debitore esecutato sig.

In Comune di Caravaggio e precisamente Trattasi di terreni agricoli dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

- fg. 9 (27) mapp. 2154, sem irr arb U, Ha 0.29.15

Per una superficie complessiva di m² 2.915

VALORE

LOTTO 7

€ 40.810,00

Bergamo,.....



CITTÀ DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

GESTIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE RISORSE SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

cap. 24043

Tel. (0363) 3561

FC/lb

COMUNE DI CARAVAGGIO

C_B731-0-1-2016-07-11-0019615 Data: 11/07/2016



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30 D.P.R. 06/06/2001 N. 380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

VISTA la richiesta del Sig. avente incarico di consulente tecnico d'ufficio dal Tribunale di Bergamo, presentata in data 02/07/2016 – Prot. n. 18872 – di certificazione urbanistica delle aree site nel territorio di questo Comune e contraddistinte in Catasto con i mappali nn. 8763 – 8764 – 8765 – 8766 – 8767 – 8768 – 2154 – 12605 – 12607 – 3970 – 2029 – 3860 – 3253 – 3969 – 274;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e s.m.i.;

VISTE le Leggi Regionali n. 12 del 11 marzo 2005 e n. 12 del 14 luglio 2006;

VISTO il Piano di Governo del Territorio vigente: adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 14/12/2012 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 05/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. – serie avvisi e concorsi – n. 52 del 27/12/2013;

VISTA la variante al Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole e Piano dei Servizi, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 26 del 30/07/2015 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15/01/2016, pubblicata sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 19 dell'11/05/2016;

VISTO il Decreto Sindacale n. 3 del 24/06/2016, con il quale il Dott. Arch. Flavio Castagna è stato nominato Responsabile del Servizio e gli sono state conferite le relative funzioni dirigenziali;

CERTIFICA

che in base al Piano di Governo del Territorio le aree censite ai mappali nn. 8763 – 8764 – 8765 – 8766
 8767 – 8768 – 2154 – 12605 – 12607 – 3970 – 2029 – 3860 – 3253 – 3969 – 274 sono classificate come segue:

Mapp. n. 8763:

Documento di Piano

- Tav. n. 4 Carta dei Vincoli
- Tav. n. 6 Carta dell'uso del suolo STATO ATTUALE –
 Parte fascia di rispetto e salvaguardia delle infrastrutture di progetto, parte interessata da fascia di rispetto delle nuove infrastrutture, la restante area agricola caratterizzata da discontinuità territoriale con forte presenza di ambiti urbanizzati ed infrastrutture.

• Tay, n. 14 Fattibilità geologica: è classificata come classe 21g

Piano delle Regole

· Tay, n. 3 Legenda

Tav. n. 5 Interventi sull'urbanizzato - Caravaggio NORD
Parte Nuova Strada e fascia di rispetto, la restante Ambito di percezione paesistica del contesto del
Santuario, normato dagli artt. 14 e 66 delle Norme Tecniche di Attuazione annesse al Piano delle
Regole.

Piano dei Servizi

Mapp. nn. 8764 - 8765 - 8766 - 8767 - 8768:

Documento di Piano

- Tav. n. 6 Carta dell'uso del suolo STATO ATTUALE –
 Aree agricole caratterizzate da discontinuità territoriale con forte presenza di ambiti urbanizzati ed infrastrutture.
- Tay, n. 14 Fattibilità geologica: è classificata come classe 21g

Piano delle Regole

- Tav. n. 3 Legenda
- Tav. n. 5 Interventi sull'urbanizzato Caravaggio NORD
 Ambito di percezione paesistica del contesto del Santuario, normato dall'art. 66 delle Norme
 Tecniche di Attuazione annesse al Piano delle Regole.

Piano dei Servizi |||||

Mapp. n. 2154:

Documento di Piano

- Tav. n. 6 Carta dell'uso del suolo STATO ATTUALE –
 Aree agricole caratterizzate da discontinuità territoriale con forte presenza di ambiti urbanizzati ed infrastrutture.
- Tav. n. 14 Fattibilità geologica: è classificata come classe 31g

Piano delle Regole

- · Tav. n. 3 Legenda
- Tav. n. 6 Interventi sull'urbanizzato Caravaggio SUD
 Ambito di percezione paesistica del contesto del Santuario, normato dall'art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione annesse al Piano delle Regole.

Piano dei Servizi

Mapp. nn. 3970 - 3969 - 3253 - 12605 - 2029 - 12607 - 3860:

Documento di Piano

- Tav. n. 4 Carta dei Vincoli
- Tav. n. 6 Carta dell'uso del suolo STATO ATTUALE –
 Aree agricole caratterizzate da discontinuità territoriale con forte presenza di ambiti urbanizzati ed infrastrutture, con fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore.
- Tay, n. 14 Fattibilità geologica: è classificata come classe 31g

Piano delle Regole

- · Tav. n. 3 Legenda
- Tav. n. 5 Interventi sull'urbanizzato Caravaggio NORD
 Ambito di percezione paesistica del contesto del Santuario, normato dall'art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione annesse al Piano delle Regole.

Piano dei Servizi

Mapp. n. 274:

Documento di Piano

- Tav. n. 4 Cartà dei Vincoli Interno al raggio di influenza delle industrie a rischio di incidente rilevante.
- Tav. n. 6 Carta dell'uso del suolo STATO ATTUALE –
 Circa mq. 2.000 Arca agricola caratterizzata da discontinuità territoriale con forte presenza di ambiti urbanizzati ed infrastrutture, circa mq. 130,00 ambiti urbanizzati per servizi pubblici e di interesse collettivo, la restante area strada e rispetto stradale.
- Tav. n. 14 Fattibilità geologica: è classificata come classe 31g

Piano delle Regole

- Tav. n. 3 Legenda
- Tav. n. 5 Interventi sull'urbanizzato Caravaggio NORD
 Circa mq. 2.000 Verde di contenimento all'edificato, normato dagli artt. 66 e 69 delle Norme
 Tecniche di Attuazione annesse al Piano delle Regole, circa mq. 130,00 Aree per attrezzature
 sportive, normata dall'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione annesse al Piano delle Regole, la
 restante area Fascia di rispetto e nuova strada, normata dagli artt. 14 e 72 delle Norme Tecniche di
 Attuazione annesse al Piano delle Regole.

Piano dei Servizi

Tav. n. 10
 Circa mq. 130 Parco Sportivo

Componente Sismica:

Le aree sopra indicate ricadono nel territorio comunale rispetto al rischio sismico in zona 3 (Zona a bassa sismicità).

Si rilascia il presente certificato, su richiesta dell'interessata, in carta libera per uso successione.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione od ai privati gestori di pubblici servizi.

Caravaggio, 7 luglio 2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AREA V
EDILIZIA JERVATA PUBBLICA - URBANISTICA - PATRIMONIO
Dottl Arch. Flavio Castagha

DIRITTI DI SEGRETERIA

Ricevuta n. ccp n. 0065 del 30/06/2016

Versate €. 52,00=

l'Impiegato addetto

7

TRIBUNALE DI BERGAMO

VENDITA IMMOBILIARE

Si rende noto

che il giori	10alle	ore	ir	nnanzi al	Giudice	dell'Esecuzion	e Dott.ss
Elena Gelato si pre	ocederà alla vendita con	incanto degli	immobili (di seguito	descritti	:	
LOTTO "1": i t	eni immobili risultano	di proprietà	per quota	intera de	el debitor	re esecutato si	g.

In Comune di Caravaggio e precisamente fabbricato edificato prevalentemente su un unico livello al piano terreno, con una porzione del medesimo disposta su tre livelli. La struttura è di tipo a capannone, con altezza interna sottotrave di m. 6,40 realizzata con pilastri e travature prefabbricate in cemento armato, copertura in lastre di fibrocemento ecologico, e tamponamenti laterali realizzati in cemento armato prefabbricato con finitura esterna di colore grigio. Per la parte ammezzata, troviamo un piano primo e uno interrato aventi altezza pari a m. 2,50 e il piano terreno avente altezza di circa m. 3,10. Il manufatto viene attualmente utilizzato dalla proprietà, ma risulta mancante delle opere di sottofondo e pavimentazione, porte e serramenti, impiantistica. L'edificio agricolo è stato edificato esclusivamente sulla particella 12606 di m2 2480,00, ma come specificato in precedenza, è stato necessario apporre un vincolo di inedificabilità con mantenimento della destinazione agricola anche ai terreni identificati con i mappali 12605,12607,2029,3860 per beneficiare della capacità edificatoria peraltro riservata ai soli imprenditori agricoli professionali.

- permesso di costruire rilasciato in data 28.11.2007 (p.c. n.38/2007), e successiva variante (pc. n.22/2008) con vincolo alla destinazione agricola rilasciato al signo dell'atto di vincolo redatto dal notaio Antonio Cavallo con sede a Treviglio. n. repertorio 76626, ove i mappali 12605 di are 4279-12606 di are 24.80-12607 di are 31.40-2029 di are 58.21, 3860 di are 94.50 (ex. mapp. 2029, 2030), per una superficie complessiva pari a ha 2.51.70. Tale vincolo, ha consentito una possibilità edificatoria complessiva pari a mq. 1.258,50 di superficie copribile, con mantenimento della destinazione d'uso dei fabbricati al servizio dell'attività agricola. Il terreno vincolato, adiacente alla costruzione, ha andamento pianeggiante, è inserito in un contesto caratterizzato dalla presenza di grandi estensioni di terreno dall'andamento pianeggiante ed è utilizzato per l'attività agricola.

L'unità immobiliare risulta occupata dall'Esecutato sig. Il tutto censito come segue:

Comune di Caravaggio, via Pirolo s.n.

MAGAZZINO AGRICOLO: fg. 24 mapp 12606 (prima identificato fg. 9 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80)

TERRENO AGRICOLO:

6.1 C

fg. 9 mapp. 12605, sem irr arb U, Ha 0.42.79;

fg. 9 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80;

fg. 9 mapp. 12607, sem irr arb U, Ha 0.31.40;

6.1 E

fg. 9 mapp. 2029, sem irr arb U, Ha 0.58.21;

fg. 9 mapp. 3860, sem irr arb U, Ha 0.94.50;

Superficie complessiva al lordo del magazzino agricolo m² 25.170,00

Superficie complessiva al netto del magazzino agricolo (m² 25,170,00 - m² 1,178,10)

m² 23.991,90

VALORE COMPLESSIVO

LOTTO 1

€ 808.225,00

LOTTO "2"; i beni immobili risultano di proprietà per quota intera del debitore esecutato sig.

In Comune di Caravaggio e precisamente vecchio fabbricato ubicato in zona centrale del comune di Caravaggio con annessa area cortiliva, a suo tempo utilizzato per l'attività di allevamento del bestiame e come abitazione per l'imprenditore agricolo. Allo stato attuale l'attività di allevamento è praticamente in disuso, sia per le condizioni di conservazione dell'edificio che per la vicinanza con le altre abitazioni, che rendono l'attività in parola non conforme ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa. Una porzione dell'edificio risulterebbe non regolarmente assentita, pertanto sarà necessario demolire la parte in questione per un superficie di mq. 18,40. Oggetto di valutazione anche l'area esterna al perimetro dell'edificio, presente sui fronti nord e sud dell'edificio. E' un fabbricato tipico dei caseggiati rurali della bassa bergamasca, con la stalla, il deposito/fienile, portico, magazzini e abitazione per la famiglia. L'evoluzione nel campo dell'agricoltura, le normative di igiene e sicurezza, hanno portato le amministrazioni comunali a considerare gli edifici in parola adatti alla residenza e non più all'attività di allevamento degli animali, decentrando la

localizzazione delle stalle. L'immobile oggetto di valutazione è composto da una grande fabbricato disposto su due livelli e di una piccola stalla dedita all'allevamento dei suini, e di un ampia area cortiliva a servizio del medesimo. La struttura è composta da murature verticali di sostegno in laterizio, orizzontamenti in legno e/o laterocemento, i tetti sono in legno. Le aree esterne al fabbricato sono libere, hanno andamento pianeggiante, e, data la vicinanza alle costruzioni e l'azzonamento del p.g.t., potrebbero venire utilizzate per ampliamenti agli edifici esistenti.

costruzioni iniziate anteriormente al 01.09.1967.

L'unità immobiliare risulta occupata dall'Esecutato sig-

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

FABBRICATO RURALE:

- appartamento: fg. 49 mapp. 12798 sub. 2 piano T cat. A/3 cl. 1 vani 4;
- magazzino: fg. 49 mapp. 12798 sub. 3 piano T-1-2 cat. C/2 cl. 2 m² 370;
- stalla grande: fg. 49 mapp. 12798 sub. 4 piano T cat. C/6 cl. 1 m² 206;
- n. 7 stalle piccole: fg. 49 mapp. 12798 sub. 5 piano T cat. C/6 cl. 1 m² 115;
- bene comune non censibile ai sub 2,3,4,5 (cortile): fg. 49 mapp. 12798 sub. 701;

Visto che il fabbricato dovrà necessariamente essere interamente ristrutturato con cambio di destinazione d'uso, appaiono influenti ai fini della valutazione, sia le destinazione d'uso che le caratteristiche intrinseche dei locali; quindi appare superflua ogni distinzione dei locali, ma si preferisce analizzare l'edificio nel suo complesso. Pertanto si attribuisce un valore univoco pari ad € 350,00 al m2

VALORE FABBRICATO RURALE

LOTTO 2 A

€ 360.731,00

TERRENI ANNESSI ALLE ABITAZIONI:

area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.702 di m² 537,00

VALORE TERRENO

42.960,00

area urbana: fg. 49 mapp, 12798 sub,703 di m² 744.00

VALORE TERRENO

59.520,00

LOTTO "3": i beni immobili risultano per quota di 1/8 del debitore esecutato sig.

In Comune di Caravaggio e precisamente unità abitativa collocata in una piccola palazzina del centro storico del comune di Caravaggio, con prospetto sulla piazza principale del paese, a fianco della chiesa parrocchiale. L'aspetto principale in positivo dell' immobile in parola è appunto la localizzazione, mentre dal punto di vista architettonico e igienico sanitario, l'abitazione necessita di interventi manutentivi volti al risanamento igienico sanitario, al consolidamento delle strutture e all'adeguamento degli impianti. L'accesso al medesimo avviene attraverso scala comune, le parti condominiali dell'edificio, quali copertura, facciate scale,ecc... necessitano anch'essi di interventi di restauro e risanamento conservativo.

- costruzioni iniziate anteriormente al 01.09.1967

L'unità immobiliare risulta occupata libera.

Il tutto censito come segue:

Comune di Caravaggio (Bg), p.zza S.S. Fermi e Rustico n. 10

APPARTAMENTO: fg. 46 mapp. 2853 sub. 44 cat. A/3 cl. 1 vani 3

- appartamento: superficie netta mq. 44,31/lorda m² 54,69
- balcone: m² 3,60

VALORE QUOTA ABITAZIONE (1/8 di € 36.268,50) LOTTO 3

LOTTO "4": i beni immobili risultano di proprietà per quota intera del debitore esecutato sig.

COMPANIENT CONTRACTOR OF THE STATE OF THE ST In Comune di Caravaggio e precisamente terreni agricoli dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione, riportati al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue:

- fg. 9 (19) mapp. 8763, sem irr arb U, Ha 0.27.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8764, sem irr arb U, Ha 0.38.30;
- fg. 9 (19) mapp. 8765, sem irr arb U, Ha 0.25.00;
- fg. 9 (19) mapp. 8766, AA semin irrig 2^, Ha 0.01.00; fg. 9 (19) mapp. 8766, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8767, AA semin irrig 2[^], Ha 0.03.00;
- fg. 9 (19) mapp. 8767, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8768, semin irrig 2^, Ha 0.04.10;

Per un totale di superficie complessiva m² 9.990

Si precisa che dalla superficie dei mappali 8763 e 8766, va stralciata la superficie, pari a mq. 510, interessata dal tracciato della tangenziale ovest di Caravaggio e dal conseguente esproprio. La suddetta superficie è stata esclusa dal pignoramento, ma i suddetti mappali sono stati riportati ancora per intero perché l'ente espropriante non ha ancora formalizzato il frazionamento delle particelle. Pertanto si deduce la superficie di esproprio $m^2 9.990 - m^2 510 = m^2 9.480$

VALORE <u>LOTTO 4</u> € 132.720,00

LOTTO "5": i beni immobili risultano di proprietà per quota intera del debitore esecutato sig.

In Comune di Caravaggio e precisamente terreni agricoli dall'andamento pianeggiante in zona dedi cata alla coltivazione, riportati al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue:

- fg. 9 (30) mapp. 3970, sem irr arb U, Ha 0.42.93;
- fg. 9 (30) mapp. 3253, sem irr arb U, Ha 0.42.94;
- fg. 9 (30) mapp. 3969, sem irr arb U, Ha 0.42.93.

Per una superficie complessiva di m² 12.880

VALORE

LOTTO 5

€ 180.320.00

LOTTO "6": i beni immobili risultano di proprietà per quota intera del debitore esecutato sigi

In Comune di Caravaggio e precisamente terreni agricoli dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione, riportati al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue:

fg. 9 (27) mapp. 274, sem irr arb U, Ha 1.02.60

Per una superficie complessiva di m² 10.260

VALORE

LOTTO 6

€ 143.640,00

LOTTO "7": i beni immobili risultano di proprietà per quota intera del debitore esecutato sig.

In Comune di Caravaggio è precisamente terreni agricoli dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione, riportati al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue:

- fg. 9 (27) mapp. 2154, sem irr arb U, Ha 0.29.15

Per una superficie complessiva di m² 2.915

VALORE

LOTTO 7

E 40.810.00

Bergamo,.....

TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1191/14 R.E.

promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP.

AVV. MASSIMO IOLITA di BRESCIA

contro:

AVV.

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Elena Gelato

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

L'Ill.mo Sig. Giudice, Dr.ssa Elena Gelato, ha nominato esperto per rispondere ai quesiti integrativi nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, il sottoscritto Capoferri Arch. Dario, libero professionista, con studio in Bergamo via Zambonate 22.

All'udienza del 03.07.2015 il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, ha prestato giuramento secondo la formula di rito.

- In proseguo di udienza, l'Ill.mo Signor Giudice ha conferito allo scrivente l'incarico che di seguito verrà articolato, concedendo termine per il deposito in cancelleria della relazione di consulenza tecnica, 45 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per la giornata del 06.11.2015; e successive istanze di proroga;
- Ciò premesso, letti gli atti e i documenti della procedura, effettuati i necessari sopralluoghi e esperite le opportune indagini e gli accertamenti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caravaggio, presso la Conservatoria dei Registri di Bergamo e presso l'Ufficio del Registro di Bergamo lo scrivente ha redatto la seguente relazione di consulenza tecnica provvedendo:

OUESITI

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotto per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla

realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 2. ad una sommaria descrizione del bene;
- 3. per le costruzioni iniziate anteriormente al 01.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva all'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presunti, la data di inizio delle costruzioni stesse:
- 4. per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3., accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità dalla stessa; indichi, in tali casi, 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; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 5. per i terreni alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente e a norma dell'art. 18 legge 47/85;
- 6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazione che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U, in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- a predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. D.lvo 03.03.2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata;

- 8. all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
- 9. 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 pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza do formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 11. 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;
- 12. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 13. 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;
- 14. all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 15. all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;



- 16. proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e a presentare la nota di voltura;
- 17. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo 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.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza l'Esperto a far uso del mezzo proprio.

RELAZIONE

- 1.-2. L'esecuzione immobiliare di cui trattasi colpisce beni siti in Comune di Caravaggio e precisamente:
- in via Pirolo s.n appezzamenti di terreno e magazzino agricolo;
- in p.zza S.S. Fermi e Rustico n. 10 appartamento sito al piano secondo ad uso civile abitazione sito composto da soggiorno, cucina (spazio cottura), bagno, camera da letto e bagno, confini: si fa riferimento alle risultanze catastali;
- in via Circonvallazione Seriola n. 46 edifici rurali con abitazione al piano terra ad uso civile abitazione composto da soggiorno, cucina, bagno, camera e disimpegno, unità uso magazzino e due stalle, portico e corte al piano terra e n. 6 locali deposito al piano primo e n. 2 locali deposito al piano secondo, con annesso terreno alle abitazioni, confini: si fa riferimento alle risultanze catastali.
- 3. Le costruzioni sono anteriori al 01.09.1967.

Fa eccezione il magazzino agricolo ubicato in via Pirolo s.n. (fg. 24 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80; che è stato realizzato con il permesso di costruire rilasciato in data 28.11.2007 (p.c. n.38/2007), e successiva variante (pc. n.22/2008) con vincolo alla destinazione agricola rilasciato al sig. avente i requisiti di imprenditore agricolo professionale A tal proposito, in data 18.12.2007 è stato stipulato l'atto di vincolo redatto dal notaio Antonio Cavallo con sede a Treviglio. n. repertorio 76626, ove i mappali 12605 di are 4279-12606 di are 24.80-12607 di are 31.40-2029 di are 58.21, 3860 di are 94.50 (ex. mapp. 2029, 2030), per una superficie complessiva pari a ha

2.51.70. Tale vincolo, ha consentito una possibilità edificatoria complessiva pari a mq. 1.258,50 di superficie copribile, con mantenimento della destinazione d'uso dei fabbricati al servizio dell'attività agricola. Il terreno vincolato, adiacente alla costruzione, ha andamento pianeggiante, è inserito in un contesto caratterizzato dalla presenza di grandi estensioni di terreno dall'andamento pianeggiante ed è utilizzato per l'attività agricola.

4. Non inerente

5. Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare la richiesta al Comune di Caravaggio. Rimane in attesa del giorno del ritiro.

6. Identificativo catastale

Dalle ispezioni effettuate lo scrivente ha accertato che i beni sono censiti come segue:

1. Comune di Caravaggio (Bg)

Catasto Terreni

A

- fg. 9 mapp. 8763, sem irr arb U, Ha 0.27.50;
- fg. 9 mapp. 8764, sem irr arb U, Ha 0.38.30;
- fg. 9 mapp. 8765, sem irr arb U, Ha 0.25.00;
- fg. 9 mapp. 8766, AA semin irrig 2^{\(\)}, Ha 0.01.00;
- fg. 9 mapp. 8766, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 mapp. 8767, AA semin irrig 2^{\(\)}, Ha 0.03.00;
- fg. 9 mapp. 8767, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 mapp. 8768, semin irrig 2[^], Ha 0.04.10;

В

- fg. 9 mapp. 2154, sem irr arb U, Ha 0.29.15;

 \mathbf{C}

- fg. 9 mapp. 12605, sem irr arb U, Ha 0.42.79;
- fg. 9 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80;
- fg. 9 mapp. 12607, sem irr arb U, Ha 0.31.40;

D

- fg. 9 mapp. 3970, sem irr arb U, Ha 0.42.93;
 E
- fg. 9 mapp. 2029, sem irr arb U, Ha 0.58.21;
- fg. 9 mapp. 3860, sem irr arb U, Ha 0.94.50;
 F
- fg. 9 mapp. 3253, sem irr arb U, Ha 0.42.94;
 G
- fg. 9 mapp. 3969, sem irr arb U, Ha 0.42.93;
 H
- fg. 9 mapp. 274, sem irr arb U, Ha 1.02.60;
 - 2. Comune di Caravaggio (Bg), p.zza S.S. Fermi e Rustico n. 10

Catasto Fabbricati

- appartamento: fg. 46 mapp. 2853 sub. 44 cat. A/3 cl. 1 vani 3;
 - 3. Comune di Caravaggio (Bg), via Circonvallazione Seriola n. 46

Catasto Fabbricati

- appartamento: fg. 49 mapp. 12798 sub. 2 piano T cat. A/3 cl. 1 vani 4;
- magazzino: fg. 49 mapp. 12798 sub. 3 piano T-1-2 cat. C/2 cl. 2 m² 370;
- stalla grande: fg. 49 mapp. 12798 sub. 4 piano T cat. C/6 cl. 1 m² 206;
- n. 7 stalle piccole: fg. 49 mapp. 12798 sub. 5 piano T cat. C/6 cl. 1 m² 115;
- bene comune non censibile ai sub 2,3,4,5 (cortile): fg. 49 mapp. 12798 sub. 701;
- area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.702 di m² 537;
- area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.703 di m² 744;
- 7. Da indicazioni della Cancelleria del Tribunale, la Certificazione Energetica non è più dovuta.
- **8.** Dalle ispezioni effettuate e in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, si desume che:
- i beni al punto 6.1 (A-H) risultano di proprietà del debitore esecutato sig.

quota

intera;

- i beni al punto 6.2 risultano di proprietà del debitore esecutato sig.
per quota
di 1/8 ciascuno con
. In this parties that the second of the second second second second second of the second second second second
- i beni al punto 6.3 risultano di proprietà del debitore esecutato sig.
ના પ્રાપ્ત લાગ હતા. તેમ જ પાલ તેમ મહિલાના ભવિષ્યા પેક્ષના પહેલા કરે કે કે કે કે કે કોઇ જોઈ તેમ કે જે કોઈ પાલ જ
9. Si riportano di seguito i passaggi intervenuti nel ventennio antecedente la data del
pignoramento:
6.1 A
- al sig. ome sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1
A, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 08.11.1991 rep. n. 50632 a
rogito del Notaio Antonio Cavallo, registrato a Treviglio il 13.11.1991 al n. 1512 Mod.2 V
e trascritto a Bergamo il 27.11.1991 ai n.ri 34438/25839;
6.1 B
- al sig. come sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.1
B, è pervenuto in virtù di atto di compravendita in data 19.06.1995 rep. n. 56574 a rogito
del Notaio Antonio Cavallo, registrato a Treviglio il 26.06.1995 al n. 731 Mod.2 V e
trascritto a Bergamo il 07.07.1995 ai n.ri 20859/15200;
6.1 C
- al sig. i, come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1
C, (all'epoca censito al fg. 9 mapp. 4185 di Ha 0.98.00) sono pervenuti in virtù di atto di
compravendita in data 27.04.2001 rep. n. 64478 a rogito del Notaio Antonio Cavallo,
trascritto a Bergamo il 05.05.2001 ai n.ri 17281/12811 d
and the state of the state of the second
- ai sig.
the state of the s
ni sono pervenuti in virtù di atto di successione in morte del

sig. denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Treviglio, il 22.01.2001 al n. 22/2001, per quota di spettanza del de cuius; - alla sig.ra eni sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio; 6.1 D ne sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.1 - al sig. D, è pervenuto in virtù di atto di compravendita in data 09.10.2002 rep. n. 66769/15063 a rogito del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo il 16.10.2002 ai n.ri 45208/32536 dalla sig.ra 7 - alla sig.ra Il bene è pervenuto per titoli anteriori al ventennio; 6.1 E come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.1 E, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita virtù in data 26.11.2002 rep. n. 67022/15224 a rogito del Notaio Antonio Cavallo da and the second second second second - al sig beni sono pervenuti in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Elisabetta Tataranno in data 27.02.2002 rep. 9288. trascritto a Bergamo il 05.03.2002 ai n.ri 9803/7222, divenendo interamente di sua proprietà; - al sig. The second of th 🕨 beni sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio: 6.1 F e G - al sig F e G, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 03.11.2004 rep. n. 70532/17701 a rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 18.11.2004 ai

n.ri 62383/41308 da



- al sig.
titoli anteriori al ventennio;
6.1 H
- al sig. Some sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.1
H, è pervenuto per titoli anteriori al ventennio e, segnatamente, per atto di compravendita
in data 15.12.1982 rep. n. 23626 a rogito del Notaio Adriano Sella e trascritto a Bergamo il
13.01.1983 ai n.ri 1059/885.
6.2
- al sig. come sopra generalizzato, il bene di cui al punto 6.2,
è pervenuto in virtù di atto di successione in morte del signification nato a
deceduto de
all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Treviglio, il 10.03.2001 al n. 111/2001, per quota di
spettanza del de cuius, unitamente a
per quota di 1/8 ciascuno;
- ai sig.ri
, il bene è pervenuto in virtù di atto
di successione in morte della sig.ra nata a
deceduta il 29.08.1989, per quota di spettanza della de cuius;
6.3
- al sig. come sopra generalizzato, i beni di cui al punto 6.3,
sono pervenuti in virtù di atto di compravendita in data 31.03.2010 rep. n. 79831/24943 a
rogito del Notaio Antonio Cavallo e trascritto a Bergamo il 07.04.2010 ai n.ri 17987/10352
da
, divenendo interamente di sua proprietà;
- ai sig.ri

٠.,

Formalità pregiudizievoli

atto di successione in morte del sig.

A carico del bene pignorato sono risultate le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 18.11.2004 ai n.ri 62406/17096 per € 124.500,00= - capitale € 83.000,00=, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP. A R.L.", con sede a Caravaggio (Bg), a garanzia del mutuo della durata di anni 10 - gravante sui beni sopra descritti al punto 6.1 FeG;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 07.04.2008 ai n.ri 23404/4407 per € 800.000,00= - capitale € 400.000,00=, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP.", con sede a Caravaggio (Bg), a garanzia del mutuo della durata di anni 25 – gravante sui beni sopra descritti al punto 6.1 A, CeE;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 07.04.2010 ai n.ri 17988/3356 per € 1.800.000,00= - capitale € 900.000,00=, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP.", con sede a Caravaggio (Bg), a garanzia di finanziamento della durata di anni 2 e mesi 6 – gravante sui beni sopra descritti al punto 6.3;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 29.01.2013 ai n.ri 4124/596 per € 1.800.000,00= - capitale € 900.000,00=, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP.", con sede a Caravaggio (Bg), a garanzia di apertura di credito durata di anni 1 e mesi 7 – gravanti sui beni sopra descritti al punto 6.1 A, C, E, F, G e 6.3;
- ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Bergamo in data 13.01.2015 ai n.ri 923/631 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO

SOC. COOP,", con sede a Caravaggio (Bg), in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 13.01.2015 rep. n. 923/631.

10. La valutazione delle unità immobiliari viene effettuata con il metodo della stima sintetica comparando gli immobili oggetto della stima ad immobili con caratteristiche simili ubicati nella medesima zona. In particolare la stima tiene conto della tipologia edilizia, dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche tecnologiche e delle condizioni di manutenzione e conservazione.

Data la natura del bene pignorato, costituito da diverse unità immobiliare e terreni si è proceduti alla suddivisione in lotti ("1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7")

Valutazione delle unità immobiliari

LOTTO "1" (al punto 6.1 C e E)

Trattasi di fabbricato edificato prevalentemente su un unico livello al piano terreno, con una porzione del medesimo disposta su tre livelli. La struttura è di tipo a capannone, con altezza interna sottotrave di m. 6,40 realizzata con pilastri e travature prefabbricate in cemento armato, copertura in lastre di fibrocemento ecologico, e tamponamenti laterali realizzati in cemento armato prefabbricato con finitura esterna di colore grigio. Per la parte ammezzata, troviamo un piano primo e uno interrato aventi altezza pari a m. 2,50 e il piano terreno avente altezza di circa m. 3,10. Il manufatto viene attualmente utilizzato dalla proprietà, ma risulta mancante delle opere di sottofondo e pavimentazione, porte e serramenti, impiantistica. L'edificio agricolo è stato edificato esclusivamente sulla particella 12606 di m² 2480,00, ma come specificato in precedenza, è stato necessario apporre un vincolo di inedificabilità con mantenimento della destinazione agricola anche ai terreni identificati con i mappali 12605,12607,2029,3860 per beneficiare della capacità edificatoria peraltro riservata ai soli imprenditori agricoli professionali.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Pirolo s.n.

MAGAZZINO AGRICOLO: fg. 24 mapp 12606 (prima identificato fg. 9 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80)

PIANO TERRA:

Firmato Da: CAPOFERRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bc51f023925dd17ccec525e64cad66

- Magazzino superficie utile m² 1.147,37
- Magazzino superficie lorda m² 1.178,10

PIANO PRIMO:

- Magazzino superficie utile m² 80,05
- Magazzino superficie lorda m² 98,56

PIANO INTERRATO:

- Cantina superficie utile m² 84,71
- Cantina superficie lorda m² 98,50

TERRENO AGRICOLO:

6.1 C

- fg. 9 mapp. 12605, sem irr arb U, Ha 0.42.79;
- fg. 9 mapp. 12606, ente urbano, Ha 0.24.80;
- fg. 9 mapp. 12607, sem irr arb U, Ha 0.31.40;
 6.1 E
- fg. 9 mapp. 2029, sem irr arb U, Ha 0.58.21;
- fg. 9 mapp. 3860, sem irr arb U, Ha 0.94.50;

Superficie complessiva al lordo del magazzino agricolo m² 25.170,00

Superficie complessiva al netto del magazzino agricolo (m 2 25.170,00 - m 2 1.178,10) m 2 23.991,90

Valutazione

- Per la parte di magazzino al piano terreno, si ipotizza un valore di € 550,00 al mq.

 Per la parte di magazzino al piano primo e la cantina al piano interrato, si ipotizza un valore di € 450,00 al mq.

 m^2 (98,56+98,50) x \in 450,00 \in 88.677,00

Totale (€ 647.955,00+€ 88.677,00)

€ 736.632,00

Al valore a nuovo andranno detratte le spese ipotetiche di ultimazione del manufatto.

Calcolo costo ipotetico di ultimazione dell'immobile

sup. netta totale = m^2 1.147,37+80,05+84,71 = m^2 1.312,13

costo al m² per lavori di pavimentazione, sottofondi, impiantistica, serramenti, porte, ecc...

= € 110,00

m² 1.312,13

x € 110,00

€144.334,30

VALORE ATTUALE MAGAZZINO AGRICOLO

€ 736.632,00 - €144.334,30

€ 592.298,00

VALORE TERRENO

 Per il terreno agricolo annesso gravato del vincolo di inedificabilità si ipotizza un valore di € 9,00 al m²

m² 23.991,90

x € 9,00

€ 215.927,10

VALORE COMPLESSIVO MAGAZZINO + TERRENO AGRICOLO

€ 592.298,00 + € 215.927,00

LOTTO 1

€ 808.225.00

LOTTO "2" (al punto 6.3)

Trattasi di un vecchio fabbricato ubicato in zona centrale del comune di Caravaggio con annessa area cortiliva, a suo tempo utilizzato per l'attività di allevamento del bestiame e come abitazione per l'imprenditore agricolo. Allo stato attuale l'attività di allevamento è praticamente in disuso, sia per le condizioni di conservazione dell'edificio che per la vicinanza con le altre abitazioni, che rendono l'attività in parola non conforme ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa. Una porzione dell'edificio risulterebbe non regolarmente assentita, pertanto sarà necessario demolire la parte in questione per un superficie di mq. 18,40. Oggetto di valutazione anche l'area esterna al perimetro dell'edificio, presente sui fronti nord e sud dell'edificio. E' un fabbricato tipico dei caseggiati rurali della bassa bergamasca, con la stalla, il deposito/fienile, portico, magazzini e abitazione per la famiglia. L'evoluzione nel campo dell'agricoltura, le normative di igiene e sicurezza, hanno portato le amministrazioni comunali a considerare gli edifici in parola adatti alla residenza e non più all'attività di allevamento degli animali, decentrando la localizzazione delle stalle. L'immobile oggetto di valutazione è composto da una grande fabbricato disposto su due livelli e di una piccola stalla dedita all'allevamento dei suini, e di un ampia area cortiliva a servizio del medesimo. La struttura è composta da murature verticali di sostegno in laterizio, orizzontamenti in legno e/o



laterocemento, i tetti sono in legno. Le aree esterne al fabbricato sono libere, hanno andamento pianeggiante, e, data la vicinanza alle costruzioni e l'azzonamento del p.g.t., potrebbero venire utilizzate per ampliamenti agli edifici esistenti.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio, via Circonvallazione Seriola n. 46

FABBRICATO RURALE:

- appartamento: fg. 49 mapp. 12798 sub. 2 piano T cat. A/3 cl. 1 vani 4;
- magazzino: fg. 49 mapp. 12798 sub. 3 piano T-1-2 cat. C/2 cl. 2 m² 370;
- stalla grande: fg. 49 mapp. 12798 sub. 4 piano T cat. C/6 cl. 1 m² 206;
- n. 7 stalle piccole: fg. 49 mapp. 12798 sub. 5 piano T cat. C/6 cl. 1 m². 115;
- bene comune non censibile ai sub 2,3,4,5 (cortile): fg. 49 mapp. 12798 sub. 701;

Visto che il fabbricato dovrà necessariamente essere interamente ristrutturato con cambio di destinazione d'uso, appaiono influenti ai fini della valutazione, sia le destinazione d'uso che le caratteristiche intrinseche dei locali; quindi appare superflua ogni distinzione dei locali, ma si preferisce analizzare l'edificio nel suo complesso. Pertanto si attribuisce un valore univoco pari ad € 350,00 al m²

- superficie lorda complessiva: mq. 860,66 + 170,00

m² 1030,66

x € 350,00

€ 360.731,00

VALORE FABBRICATO RURALE

LOTTO 2 A

€ 360.731,00

TERRENI ANNESSI ALLE ABITAZIONI:

- area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.702 di m² 537,00

Si ritiene congruo un valore di € 80,00 al m²

 m^2 537,00

x € 80,00

€ 42.960,00

VALORE TERRENO

LOTTO 2 B

€ 42.960,00

- area urbana: fg. 49 mapp. 12798 sub.703 di m² 744,00.

Si ritiene congruo un valore di € 80,00 al m²

m² 744,00

x € 80,00

59.520,00

VALORE TERRENO

LOTTO 2 C

E 59.520.00

LOTTO "3" (al punto 6.2)

L'unità abitativa in oggetto è collocata in una piccola palazzina del centro storico del comune di Caravaggio, con prospetto sulla piazza principale del paese, a fianco della chiesa parrocchiale. L'aspetto principale in positivo dell' immobile in parola è appunto la localizzazione, mentre dal punto di vista architettonico e igienico sanitario, l'abitazione necessita di interventi manutentivi volti al risanamento igienico sanitario, al consolidamento delle strutture e all'adeguamento degli impianti. L'accesso al medesimo avviene attraverso scala comune. L'appartamento è stato realizzato anteriormente al 1967, le parti condominiali dell'edificio, quali copertura, facciate scale,ecc... necessitano anch'essi di interventi di restauro e risanamento conservativo.

Il tutto con la seguente superficie:

Comune di Caravaggio (Bg), p.zza S.S. Fermi e Rustico n. 10

APPARTAMENTO: fg. 46 mapp. 2853 sub. 44 cat. A/3 cl. 1 vani 3

- appartamento: superficie netta mq. 44,31/lorda mq. 54,69
- balcone: mq. 3,60

Valutazione

- appartamento	mq. 54,69	X	€ 650,00	€ 35.548,50
- balcone	mq. 3,60	x	€ 200,00	<u>€ 720,00</u>
Totale				€ 36.268,50
VALORE QUOTA ABITA	AZIONE (1/8 di € 3	6.268	,50) <u>LOTTO 3</u>	€ 4.533,50

LOTTO "4" (al punto 6.1 A)

Trattasi di terreni agricoli dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione, riportati al Catasto Terreni del Comune di Caravaggio come segue:

- fg. 9 (19) mapp. 8763, sem irr arb U, Ha 0.27.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8764, sem irr arb U, Ha 0.38.30;
- fg. 9 (19) mapp. 8765, sem irr arb U, Ha 0.25.00;
- fg. 9 (19) mapp. 8766, AA semin irrig 2^{\(\chi\)}, Ha 0.01.00;
- fg. 9 (19) mapp. 8766, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;
- fg. 9 (19) mapp. 8767, AA semin irrig 2^{\(\)}, Ha 0.03.00;
- fg. 9 (19) mapp. 8767, AB bosco ceduo, Ha 0.00.50;



- fg. 9 (19) mapp. 8768, semin irrig 2[^], Ha 0.04.10;

Per un totale di superficie complessiva m² 9.990

Si precisa che dalla superficie dei mappali 8763 e 8766, va stralciata la superficie, pari a mq. 510, interessata dal tracciato della tangenziale ovest di Caravaggio e dal conseguente esproprio. La suddetta superficie è stata esclusa dal pignoramento, ma i suddetti mappali sono stati riportati ancora per intero perché l'ente espropriante non ha ancora formalizzato il frazionamento delle particelle. Pertanto si deduce la superficie di esproprio m² 9.990 – mq. 510 = m² 9.480

Da un analisi del mercato, si ritiene congruo un valore di €.14,00 al mq.

VALUTAZIONE TERRENI

VALORE

LOTTO 4

€ 132,720,00

LOTTO "5" (al punto 6.1 D, F e G)

Trattasi di terreno agricolo dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione, riportati al Catasto Terreni del Comune di Caravaggio come segue:

TERRENO AGRICOLO:

6.1 D

- fg. 9 (30) mapp. 3970, sem irr arb U, Ha 0.42.93;

6.1 F

- fg. 9 (30) mapp. 3253, sem irr arb U, Ha 0.42.94;

6.1 G

- fg. 9 (30) mapp. 3969, sem irr arb U, Ha 0.42.93.

Per una superficie complessiva di m² 12.880

Da un analisi del mercato, si ritiene congruo un valore di €.14,00 al m²

VALUTAZIONE TERRENI

VALORE LOTTO 5 € 180.320,00

LOTTO "6" (al punto 6.1 H)

Trattasi di terreno agricolo dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione,

riportati al Catasto Terreni del Comune di Caravaggio come segue:

TERRENO AGRICOLO:

6.1 H

- fg. 9 (27) mapp. 274, sem irr arb U, Ha 1.02.60

Per una superficie complessiva di m² 10.260

Da un analisi del mercato, si ritiene congruo un valore di €.14,00 al m²

VALUTAZIONE TERRENI

 $m^2 10.260$

v

€14,00

€ 143.640,00

VALORE

LOTTO 6

€ 143.640,00

LOTTO "7" (al punto 6.1 B)

Trattasi di terreno agricolo dall'andamento pianeggiante in zona dedicata alla coltivazione, riportati al Catasto Terreni del Comune di Caravaggio come segue:

TERRENO AGRICOLO:

6.1 B

- fg. 9 (25) mapp. 2154, sem irr arb U, Ha 0.29.15

Per una superficie complessiva di m² 2.915

Da un analisi del mercato, si ritiene congruo un valore di €.14,00 al m²

VALUTAZIONE TERRENI

 $m^2 2.915$

v

€14,00

€ 40.810,00

VALORE

LOTTO 7

€ 40.810,00

- 11. Data la natura del bene pignorato, costituito da diverse unità immobiliare e terreni, si è proceduto alla suddivisione in lotti, come sopra meglio dettagliato.
- 12. Il bene non necessita di alcuna divisibilità.
- 13. Le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione risultano:

LOTTI "3, 4, 5, 6 e 7" risultano liberi.

LOTTO "1 e 2" occupato dall'Esecutato sig.

1900年1900年1900年1900年1

Non c'è amministratore.

14. La maggior parte delle unità pignorate non risultano attualmente oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, ad eccezione dei mapp. 8763 e 8766, interessati dal

tracciato della tangenziale ovest di Caravaggio e dal conseguente esproprio (come meglio spiegato al punto 10 LOTTO "4", riferimento punto 6.1 A)

15. Si allega alla presente dichiarazione di stima:

LOTTO "1"

- n. 1 elaborato grafico;
- n. 1 planimetria catastale
- visure pag 1;
- documentazione fotografica pag. 1;

LOTTO "2"

- n. 1 elaborato grafico;
- n. 1 planimetria catastale pag. 1, 2, 3 e 4;
- n. l estratto mappa;
- DOCFA pag. 1, 2 e 3;
- documentazione fotografica pag. 1 e 2;

LOTTO "3"

- n. 1 elaborato grafico;
- n. 1 planimetria catastale

LOTTO "4", "5", "6", "7"

- n. 1 estratto geosit, mappa;
- n. l mappa;
- documentazione fotografica pag. 1;
- **16.** La nota di voltura seguirà la vendita.
- **17.** Si allega n. 1 breve relazione riassuntiva, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare.

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il Consulente Tecnico resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 19.09.2016

Arch. Dario Capoferri