

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.914/14 Reg. Es. Imm. + n.335/15 Reg. Es. Imm. (RIUNITE)

promossa da

INTESA SANPAOLO S.p.A.

Avvocato FEDERICA VERDI del Foro di Bergamo

+

INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES SOC. CONSORTILE PER AZIONI

Avvocato FEDERICA VERDI del Foro di Bergamo

contro

UDIENZA DI RINVIO 27/05/2016

Giudice

Dottor GIOVANNI PANZERI

Perito Estimatore Consulente del Giudice

Geometra MARCO PERACCHI

PERIZIA

Pagina 1

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

Perizia relativa ai "beni" pignorati, ai Signori, [REDACTED]

[REDACTED], dall'Ufficiale Giudiziario
del Tribunale di Bergamo con Atti di Pignoramento Immobiliare, notificati nei
tempi e modi previsti dalle normative vigenti in materia, a favore di INTESA
SANPAOLO S.p.A. di Torino e INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES SOC.
CONSORTILE PER AZIONI di Torino (quale procuratrice di [REDACTED])

[REDACTED] con Ricorso per Intervento promosso da [REDACTED]

[REDACTED], redatta dal
GEOMETRA MARCO PERACCHI, libero professionista, con studio in Gazzaniga, via
Samuele Angeletti n.26, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Bergamo
con il n.3143 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di
Bergamo con il n.340, in forza degli incarichi conferiti in data 14/12/2015 e
29/01/2016.

La presente Perizia viene redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate
in occasione dei sopralluoghi effettuati a partire dal giorno di inizio delle operazioni
peritali, sulla base delle ispezioni catastali e ipotecarie eseguite presso gli uffici
pubblici preposti e degli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del comune
ove sono ubicati i "beni", in tempi diversi. Il Giudice ha conferito al sottoscritto
Perito Estimatore l'incarico di seguito indicato, a sua volta il sottoscritto Perito
Estimatore ha adempiuto all'incarico conferitogli fornendo le risposte di seguito
indicate ai quesiti posti dal Giudice stesso:

**provveda, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra
operazione ritenuta necessaria:**

(1)

ALL' IDENTIFICAZIONE DEI "BENI", COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ
PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI "BENI" OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED
ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I
NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO,
ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI

DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

IDENTIFICAZIONE GENERALE DEI "BENI"

- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO ubicata in Trescore Balneario, Largo Volontari del Sangue n.14;
- N.2 ABITAZIONI IN VILLINO ubicate in Trescore Balneario, via Enrico Fermi n.25, di fatto unificate e costituenti un'unica abitazione;
- AUTORIMESSA ubicata in Trescore Balneario, via Enrico Fermi n.23, di fatto inerente dell'abitazione di cui sopra;
- AREA (INCOLTO STERILE) ubicata in Trescore Balneario, di fatto area occupata da pubblica strada (via Enrico Fermi).

DATI CATASTALI DEI "BENI"

In proprietà, per la quota di 1000/1000, alla Signora [REDACTED] (debitore esecutato), Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	9	3918	98	A/3	3	VANI 6,5	€.520,33
INDIRIZZO: LARGO VOLONTARI DEL SANGUE N.14							

In proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Signora [REDACTED] (debitore esecutato), Catasto Fabbricati, Comune Censuario

GEOMETRA MARCO PERACCHICONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

Trescore Balneario:

ABITAZIONE IN VILLINO							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	12	4217	2	A/7	3	VANI 12,5	€.1.387,98
INDIRIZZO: VIA ENRICO FERMI N.25							
AUTORIMESSA							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	12	4217	4	C/6	2	MQ 49	€.111,35
INDIRIZZO: VIA ENRICO FERMI N.23							

In proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, al Signor [REDACTED] (debitore esecutato), Catasto Fabbricati, Comune Censuario

Trescore Balneario:

ABITAZIONE IN VILLINO							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	12	4217	3	A/7	3	VANI 5,5	€.610,71
INDIRIZZO: VIA ENRICO FERMI N.25							

In proprietà, per la quota di 2/4 ciascuno, in regime di separazione dei beni, ai Signori [REDACTED] (debitori esecutati), Catasto Terreni,

Comune Censuario Trescore Balneario:

AREA (INCOLTO STERILE)							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	9	4219	/	INCOLT STER	/	CA 70	/

Ai "beni" sopra indicati spettano in quota proporzionale e indivisa tutti gli annessi comuni degli immobili di cui fanno parte e così come riconosciuti nelle documentazioni catastali ed inoltre gli enti e vani comuni degli immobili di cui

fanno parte come per legge.

CONFINI DEI "BENI"

□ "Bene" identificato catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 3918, Subalterno 98 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO):

- Riferito al piano quarto e da sud-ovest e in senso orario: prospetto su area esterna (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 3918), altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), vano scala comune (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 3918), altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9);
- Riferito al piano quinto e da sud-ovest e in senso orario: altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), vano comune della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), prospetto su area esterna (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 3918);

□ "Bene" identificato catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12 Particella 4217, Subalterno 2 (ABITAZIONE IN VILLINO):

- Riferiti al piano seminterrato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/4 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
- Riferiti al piano rialzato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

- (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/3 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
- Riferiti al piano primo: prospetti che si affacciano su Particella 4217/1, 4217/2, 4217/3 e 4217/4 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
- "Bene" identificato catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12 Particella 4217, Subalterno 3 (ABITAZIONE IN VILLINO):
- Riferiti al piano seminterrato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/4 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
 - Riferiti al piano rialzato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/2 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
- "Bene" identificato catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12 Particella 4217, Subalterno 4 (AUTORIMESSA):
- Da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/3 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/2 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
- "Bene" identificato catastalmente al Catasto Terreni, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 4219 (AREA - INCOLTO STERILE):
- Da nord e in senso orario: Particella 4217 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), Particella 6993 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9).

SUDDIVISIONE DEI "BENI"

IN LOTTI OMOGENEI PER LA VENDITA

Il sottoscritto Perito Estimatore, verificata la consistenza dei "beni" ed alla luce delle loro caratteristiche, riscontra l'opportunità di procedere al frazionamento degli stessi in più lotti e così come sotto indicato.

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14

IDENTIFICATIVI CATASTALI

In proprietà, per la quota di 1000/1000, alla Signora [REDACTED] (debitore
esecutato), Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO							
SEZIONE U.M.A	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	9	3918	98	A/3	3	VANI 6,5	€.520,33
INDIRIZZO: LARGO VOLONTARI DEL SANGUE N.14							

CONFINI

- Riferito al piano quarto e da sud-ovest e in senso orario: prospetto su area esterna (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 3918), altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), vano scala comune (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 3918), altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9);
- Riferito al piano quinto e da sud-ovest e in senso orario: altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), vano comune della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio

GEOMETRA MARCO PERACCHICONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

9), prospetto su area esterna (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9,
Particella 3918);

LOTTO N.2**N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO****FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO****FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL****C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (COMUNE CENSUARIO TRESORE****BALNEARIO)****IDENTIFICATIVI CATASTALI**

In proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Signora
[REDACTED] (debitore esecutato), Catasto Fabbricati, Comune Censuario

Trescore Balneario:

ABITAZIONE IN VILLINO							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	12	4217	2	A/7	3	VANI 12,5	€.1.387,98
INDIRIZZO: VIA ENRICO FERMI N.25							
AUTORIMESSA							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	12	4217	4	C/6	2	MQ 49	€.111,35
INDIRIZZO: VIA ENRICO FERMI N.23							

In proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, al Signor
[REDACTED] (debitore esecutato), Catasto Fabbricati, Comune Censuario

Trescore Balneario:

ABITAZIONE IN VILLINO							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA

GEOMETRA MARCO PERACCHICONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

/	12	4217	3	A/7	3	VANI 5,5	€.610,71
INDIRIZZO: VIA ENRICO FERMI N.25							

In proprietà, per la quota di 2/4 ciascuno, in regime di separazione dei beni, al Signori [REDACTED] (debitori eseguiti), Catasto Terreni,

Comune Censuario Trescore Balneario:

AREA (INCOLTO STERILE)							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	9	4219	/	INCOLT STER	/	CA 70	/

CONFINI

□ ABITAZIONE IN VILLINO Identificata catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12 Particella 4217, Subalterno 2:

- Riferiti al piano seminterrato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/4 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);

- Riferiti al piano rialzato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/3 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);

- Riferiti al piano primo: prospetti che si affacciano su Particella 4217/1, 4217/2, 4217/3 e 4217/4 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);

□ ABITAZIONE IN VILLINO Identificata catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12 Particella 4217, Subalterno 3:

- Riferiti al piano seminterrato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/4 (C.F., C.C.

Trescore Balneario, Foglio 12);

- Riferiti al piano rialzato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/2 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);

- AUTORIMESSA identificata catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12 Particella 4217, Subalterno 4:

- Da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/3 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/2 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);

- AREA (INCOLTO STERILE) identificata catastalmente al Catasto Terreni, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 4219:

- Da nord e in senso orario: Particella 4217 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), Particella 6993 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9).

(2)

AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEI "BENI"

DESCRIZIONE DEI "BENI"

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESCORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14

Trattasi di ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (appartamento a piano quarto con porzione di sottotetto a piano quinto) inclusa in un fabbricato residenziale di ampie dimensioni ubicato in Trescore Balneario, Largo Volontari del Sangue n.14, posto in posizione limitrofa rispetto al "centro paese" di Trescore Balneario. Lo stesso fabbricato è stato edificato verso la metà degli anni 70 dello scorso secolo con

tecniche costruttive tradizionali, è dotato di impianto ascensore e le sue presumibili principali caratteristiche costruttive sono quelle di seguito indicate:

- Fondazioni costituite da strutture in cemento armato di tipo continuo e isolate;
- Strutture portanti verticali in murature di laterizio e in pilastri isolati di cemento armato;
- Strutture portanti orizzontali (solai) costituite da strutture miste in laterizio e cemento armato;
- Scale (gradini e pianerottoli), per l'accesso ai vari piani, in cemento armato;
- Copertura (tetto) costituita da strutture miste in laterizio e cemento armato, gronde in cemento armato, manto di copertura in tegole di laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, non dotata di "dispositivi contro le cadute dall'alto";
- Impianto per lo smaltimento delle acque reflue costituito da manufatti di tipo tradizionale, acque reflue convogliate in pubblica fognatura.

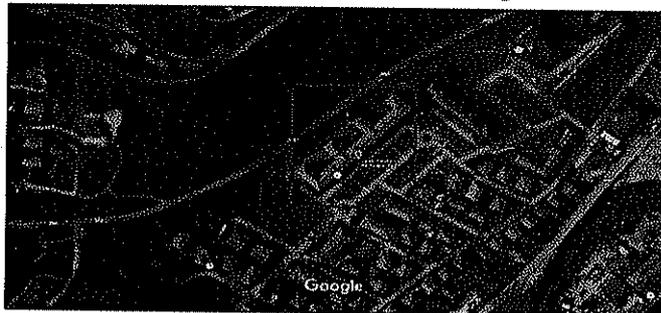


IMMAGINE AEREA CON INDICATO IL FABBRICATO E LA COLLOCAZIONE PLANIMETRICA DELL'APPARTAMENTO



IMMAGINE DEL FABBRICATO DALLA PUBBLICA VIA

L'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (parzialmente fatta oggetto di manutenzione straordinaria dopo la sua edificazione) è costituita da cucina, soggiorno, due camere, un bagno, due ripostigli, due piccoli balconi, oltre agli spazi di disimpegno fra i locali (appartamento a piano quarto) e da un locale a piano quinto (sottotetto) adibibile a ripostiglio, il tutto con le principali caratteristiche costruttive e di finitura di seguito indicate:

APPARTAMENTO A PIANO QUARTO

- ❑ Infausto orientamento in relazione al fatto che è disposta verso nord-ovest, nord-est, sud-ovest;
- ❑ Sufficiente illuminazione e aerazione dei locali in funzione della presenza di aperture di adeguate dimensioni;
- ❑ Partizioni per suddivisioni dei locali con murature in laterizio (tavolati divisorii);
- ❑ Impianto tecnologici (elettrico, distribuzione acqua, produzione acqua calda sanitaria, distribuzione gas-metano, riscaldamento) di tipo tradizionale, presumibilmente non conformi alle normative vigenti in materia, impianto di riscaldamento di tipo condominiale;
- ❑ Pavimenti dei locali in piastrelle di ceramica di tipo e qualità media e di aspetto estetico "piacevole";
- ❑ Pavimenti dei balconi in piastrelle di ceramica di tipo e qualità scarsa e di aspetto estetico "piacevole";
- ❑ Soglie varie aperture verso esterno in pietra naturale, di tipo e qualità media e di aspetto estetico "piacevole";
- ❑ Finitura soffitti in intonaco cementizio al civile tinteggiato con idropittura lavabile;
- ❑ Finitura pareti in intonaco cementizio al civile tinteggiato con idropittura

lavabile, parete angolo cottura e pareti bagni rivestite in piastrelle di ceramica, di tipo e qualità media e di aspetto estetico "piacevole", fino a mt 2,00 e con parte sovrastante in intonaco cementizio al civile tinteggiato con idropittura lavabile;

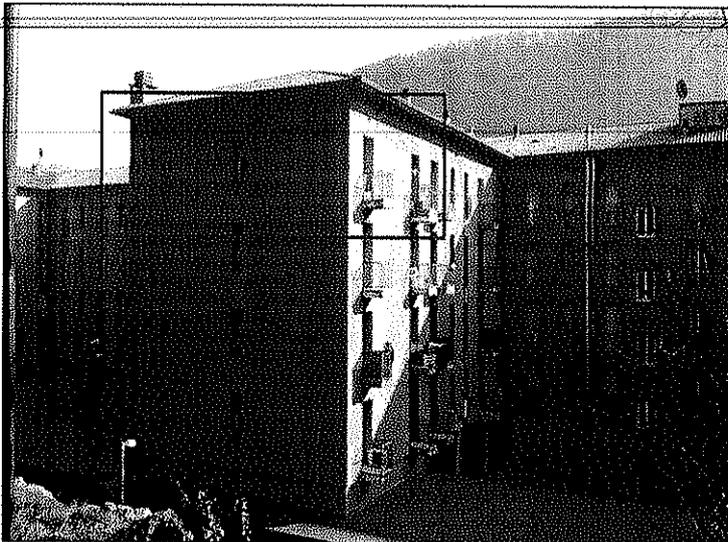
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato di tipo e qualità media e di aspetto estetico "piacevole";
- Apparecchi igienico-sanitari nei bagni in ceramica di tipo e qualità media e di aspetto estetico "piacevole";

□ Portoncino di ingresso in legno tamburato e impiallacciato di tipo e qualità media, di aspetto estetico "piacevole" e non blindato;

□ Serramenti per esterni in legno e vetro semplice con persiane avvolgibili in materiale plastico, il tutto di tipo e qualità media e di aspetto estetico "datato";

□ Piane interne di corredo ai serramenti esterni (davanzali finestre) in legno di tipo e qualità media e di aspetto estetico "datato";

□ Barriere di parapetto dei balconi in materiale ferroso verniciato di tipo e qualità media e di aspetto estetico "datato".



**IMMAGINE DELL'APPARTAMENTO NEL CONTESTO DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE
DALLA STRADA STATALE 42**

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA



IMMAGINE DEL SOGGIORNO DALL'INGRESSO



IMMAGINE DELLA CUCINA

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

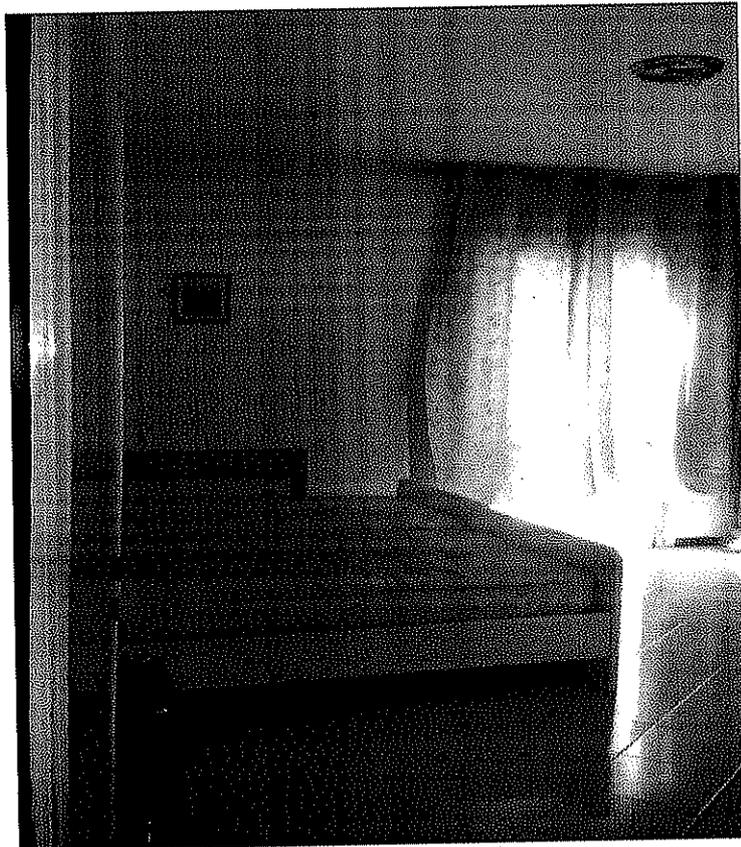


IMMAGINE DELLA CAMERA (1)



IMMAGINE DELLA CAMERA (2)



IMMAGINE DEL BAGNO

SOTTOTETTO A PIANO QUINTO

- Impianto tecnologici non esistenti;
- Pavimento in battuto di cemento di tipo e qualità economico e di aspetto estetico "datato";
- Finitura strutture edilizie (pareti e soffitti) in struttura portante a vista non tinteggiata;
- Porta di accesso in "cancellotto" di legno di tipo e qualità economica e di aspetto estetico "datato".

Le parti comuni del fabbricato residenziale di cui il "bene" è parte presentano caratteristiche costruttive e di finitura affini e coerenti con quelle del "bene".

Il "bene" risulta dotato di:

- Certificato di Agibilità (come facente parte del fabbricato di cui è porzione), sicuramente non più legittimo in funzione del fatto che dopo il suo rilascio

(decorrenza abitabilità 20/10/1975) sono intervenute modifiche del "bene" che ne hanno variato le caratteristiche edilizie, igieniche e sanitarie;

- Certificato di Collaudo Statico attinente alle strutture per le quali è reso lo stesso certificato (come facente parte del fabbricato di cui è porzione);

Si evidenzia che:

- al sottoscritto Perito Estimatore non è stato possibile reperire le Dichiarazioni di Conformità degli impianti tecnologici al servizio del "bene" e che è presumibile che le stesse non siano esistenti;
- il sottoscritto Perito Estimatore non ha espletato, come ovvio, nessuna "prova di corretto funzionamento" attinente agli impianti tecnologici al servizio del "bene"; pertanto la situazione degli stessi impianti tecnologici descritta nella presente Perizia è quella supponibile da un esame di tipo "non approfondito";
- non è ipotizzabile che il sottoscritto Perito Estimatore sia in grado di stabilire le "caratteristiche acustiche" del "bene" e pertanto neppure di stabilire se le dette caratteristiche siano in linea con le normative vigenti in materia;
- di tutto quanto sopra evidenziato il sottoscritto Perito Estimatore ha debitamente tenuto in conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del "bene".

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL

C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (COMUNE CENSUARIO TRESORE

BALNEARIO)

E' da premettere che l'AREA (INCOLTO STERILE) è di fatto occupata dalla pubblica

strada (Via Enrico Fermi) e che tale occupazione è legittimata dalle previsioni dell'Atto Notarile rogato dal Notaio Paolo Mangili, In Bergamo, il 09/03/1982, Repertorio n.17289, Atto che tra l'altro prevede che l'AREA in questione debba essere ceduta gratuitamente al Comune di Trescore Balneario.

Per il resto trattasi di una RESIDENZA composta da un'ABITAZIONE IN VILLA, disposta su tre piani, e da un'AUTORIMESSA. L'ABITAZIONE IN VILLA e l'AUTORIMESSA trovano collocazione nello stesso "corpo di fabbrica" che risulta essere circondato da un'ampia area tenuta a giardino. L'ABITAZIONE IN VILLA risulta dall'"unione costruttiva" di due ABITAZIONI IN VILLINO, perpetrata dai debitori eseguiti durante i lavori di ristrutturazione del "corpo di fabbrica", effettuata alla fine dello scorso decennio del secolo in corso. L'unione di fatto delle due ABITAZIONI IN VILLINO, così come prima menzionata, non trova rispondenza nelle documentazioni catastali ed al riguardo si rimanda a quanto indicato nelle parti a venire della presente Perizia.

La RESIDENZA ha ingresso pedonale dalla pubblica via Enrico Fermi al civico numero 25 ed accesso carrabile sempre dalla pubblica via Enrico Fermi ma al civico numero 23. E' delimitata da muri di recinzione, con sovrastante barriera metallica e da siepi di circa Mt 2,00 di altezza. L'area comune esterna risulta essere pavimentata sul contorno del corpo di fabbrica e nelle zone di utilizzo carrabile della stessa area e lasciata a prato (giardino) nelle restanti zone. Il "corpo di fabbrica" è stato edificato a metà degli anni 70 dello scorso secolo e completamente ristrutturato, tanto da potere essere considerato "nuovo", alla fine dello scorso decennio del secolo in corso. Le tecniche costruttive utilizzate per la sua edificazione-ristrutturazione possono essere considerate di tipo tradizionale e le sue presumibili principali caratteristiche costruttive sono quelle di seguito indicate:

- Fondazioni costituite da strutture in cemento armato di tipo continuo e isolate;
- Strutture portanti verticali in murature di laterizio e in pilastri isolati di cemento armato;
- Strutture portanti orizzontali (solai) costituite da strutture miste in laterizio e cemento armato;
- Scale (gradini e planerottoli), per l'accesso ai vari piani, in cemento armato;
- Copertura (tetto) con struttura mista laterizio e c.a., manto di copertura, canali di gronda e pluviali in lamiera di "materiale ferroso", preverniciata, non dotata di "dispositivi contro le cadute dall'alto";
- Impianto per lo smaltimento delle acque reflue costituito da manufatti di tipo tradizionale, acque reflue convogliate in pubblica fognatura.



IMMAGINE AEREA CON INDICATA LA RESIDENZA

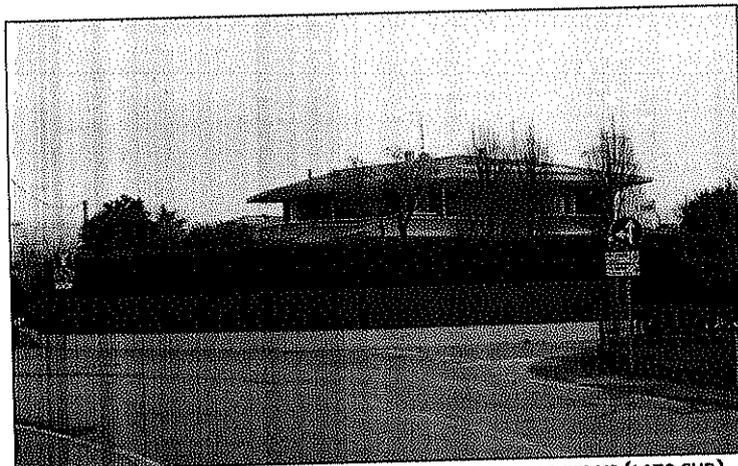


IMMAGINE DELLA RESIDENZA DALLA PUBBLICA VIA ENRICO FERMI (LATO SUD)

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

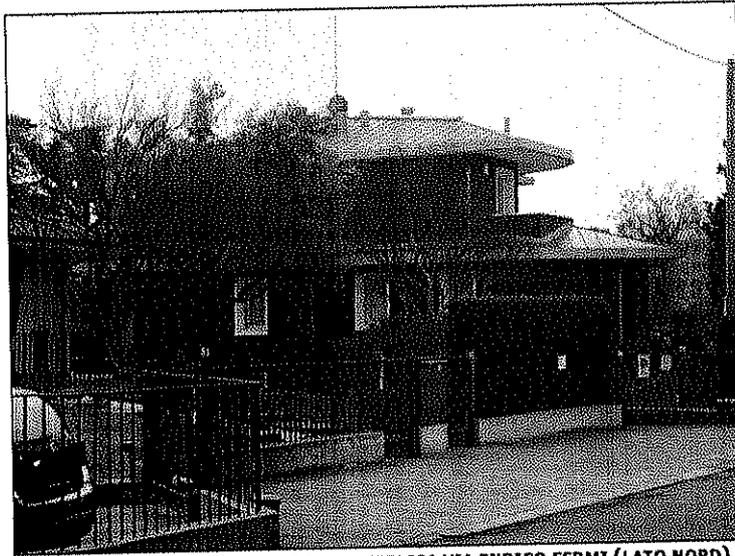


IMMAGINE DELLA RESIDENZA DALLA PUBBLICA VIA ENRICO FERMI (LATO NORD)

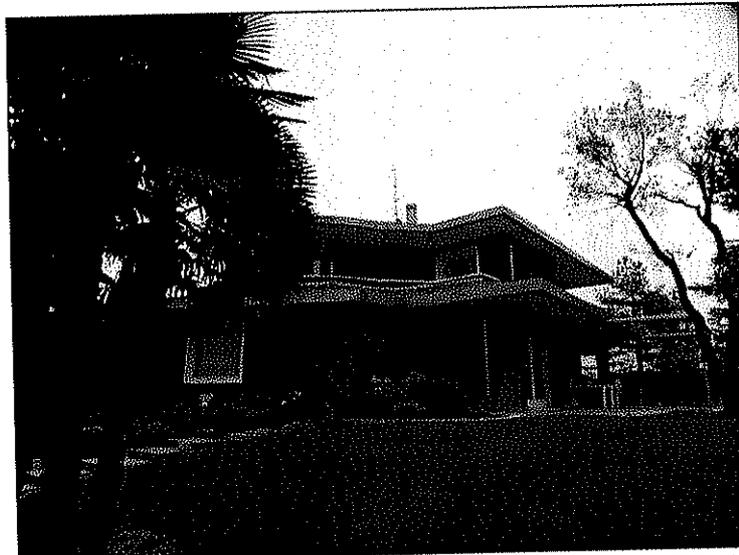


IMMAGINE DELLA RESIDENZA DALL'AREA DI PERTINENZA (PROSPETTO OVEST E SUD)

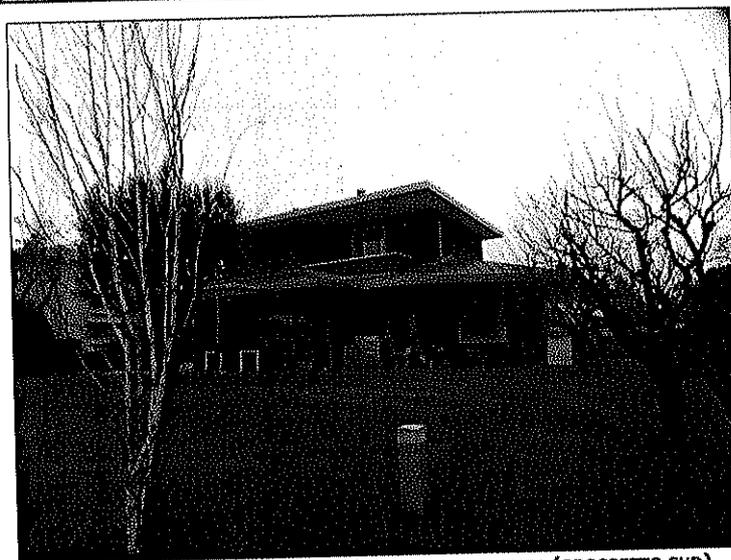


IMMAGINE DELLA RESIDENZA DALL'AREA DI PERTINENZA (PROSPETTO SUD)

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

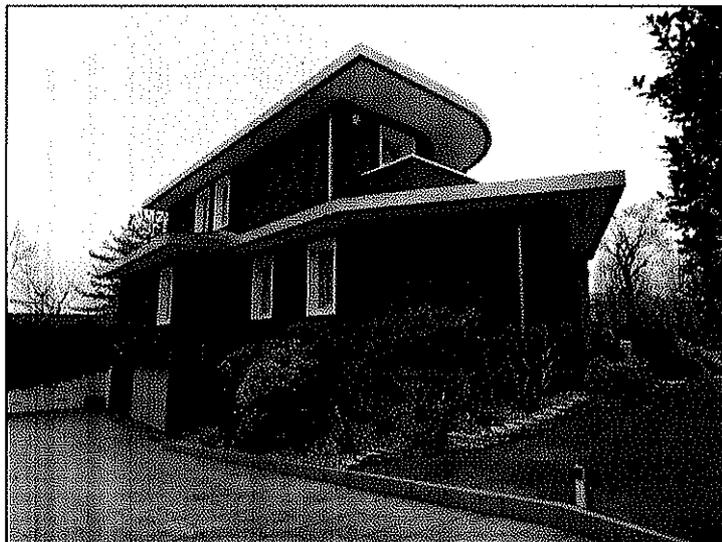


IMMAGINE DELLA RESIDENZA DALL'AREA DI PERTINENZA (PROSPETTO NORD)

Il "corpo di fabbrica" costituente la RESIDENZA (ABITAZIONE IN VILLA e AUTORIMESSA) si sviluppa su tre piani.

L'ABITAZIONE IN VILLA è costituita da cucina, soggiorno-pranzo in unico locale, salotto-tv, una camera, uno studio ed un bagno, (oltre agli spazi di disimpegno fra i locali e i piani) a piano rialzato; tre camere (di cui una con bagno riservato), un bagno, due cabine armadio e due terrazzi (oltre agli spazi di disimpegno fra i locali e i piani) a piano primo; una taverna, una lavanderia, un ripostiglio, un bagno e una cantina, avente accesso, quest'ultima, dall'autorimessa, (oltre agli spazi di disimpegno fra i locali e i piani e il locale centrale termica) a piano seminterrato.

L'AUTORIMESSA si sviluppa in unico locale a piano seminterrato ed è idonea ad ospitare tre posti auto.

Il "corpo di fabbrica" in argomento è circondato da un'ampia area, in parte pavimentata (sul contorno del corpo di fabbrica e nelle zone di utilizzo carrabile della stessa area) e in parte lasciata a prato (giardino).

Le principali caratteristiche da mettere in risalto possono essere così sommariamente riassunte.

ABITAZIONE IN VILLA

- Buon orientamento in relazione al fatto che la zona giorno e le pareti principalmente finestrate sono disposte verso sud e verso ovest;
- Sufficiente illuminazione e aerazione dei locali in funzione della presenza di aperture di adeguate dimensioni;
- Partizioni per suddivisioni dei locali con murature in laterizio (tavolati divisorii);
- Impianto elettrico di tipo tradizionale presumibilmente conforme alle normative vigenti in materia;
- Impianto di distribuzione acqua di tipo tradizionale presumibilmente conforme alle normative vigenti in materia (produzione del 50% dell'energia per la produzione dell'acqua calda sanitaria effettuata da pannelli solari termici posti sulla copertura);
- Impianto di alimentazione metano di tipo tradizionale presumibilmente conforme alle normative vigenti in materia ed al servizio del generatore per la produzione di acqua calda nonché del "piano cottura" per la cottura degli alimenti;
- Impianto di riscaldamento costituito da generatore (combinato riscaldamento – produzione acqua calda sanitaria) alimentato a metano, terminali di emissione a pavimento (serpentine), il tutto di tipo e qualità ottima;
- Pavimenti dei locali e dei terrazzi in materiali vari (ceramiche, pietra naturale, legno) di tipo e qualità ottima di aspetto estetico "piacevole";
- Soglie varie aperture verso esterno in pietra naturale, di tipo e qualità ottima e di aspetto estetico "piacevole";
- Finitura pareti e soffitti in Intonaco cementizio al civile tinteggiato con idropittura lavabile o con altre tipologie di finitura di pregio (tinteggiature velate, stucchi, eccetera), il tutto di tipo e qualità ottima e di aspetto estetico

"piacevole";

- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato di tipo e qualità ottima e di aspetto estetico "piacevole";
- Apparecchi igienico-sanitari nei bagni in ceramica di tipo e qualità ottima e di aspetto estetico "piacevole";
- Portoncino di ingresso del tipo blindato, in legno tamburato e impiallacciato di tipo e qualità ottima e di aspetto estetico "piacevole";
- Serramenti per esterni in legno e vetro doppio con persiane avvolgibili azionabili elettricamente (non su tutti i serramenti), il tutto di tipo e qualità ottima e di aspetto estetico "piacevole";
- Contorno aperture esterne (plana, spalle, cappello) in pietra naturale di tipo e qualità ottima e di aspetto estetico "piacevole";
- Barriere di parapetto dei terrazzi in struttura muraria intonacata e tinteggiata al civile, con superiore piana (copertina) in pietra naturale, il tutto di tipo e qualità ottima e di aspetto estetico "piacevole";
- Barriere di parapetto delle scale in materiale ferroso di tipo e qualità ottima e di aspetto estetico "piacevole".

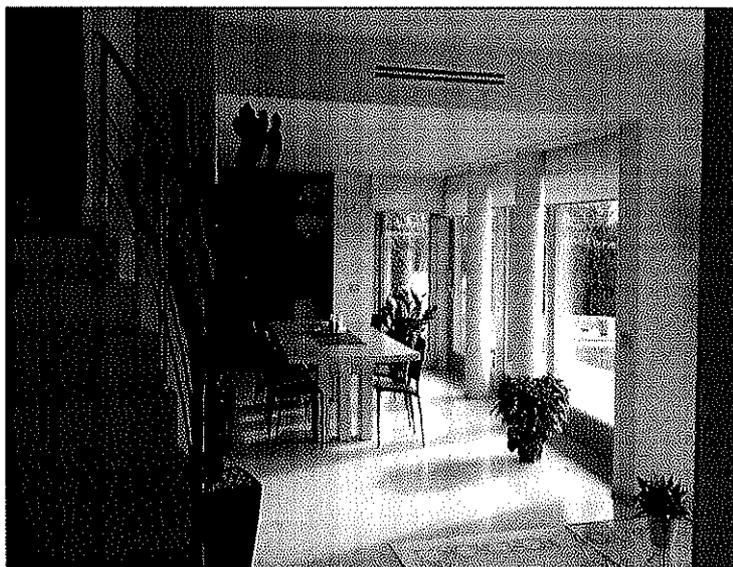


IMMAGINE DEL SOGGIORNO-PRANZO (PIANO RIALZATO)

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA



IMMAGINE DELLA CUCINA (PIANO RIALZATO)



IMMAGINE DEL SALOTTO-TV (PIANO RIALZATO)

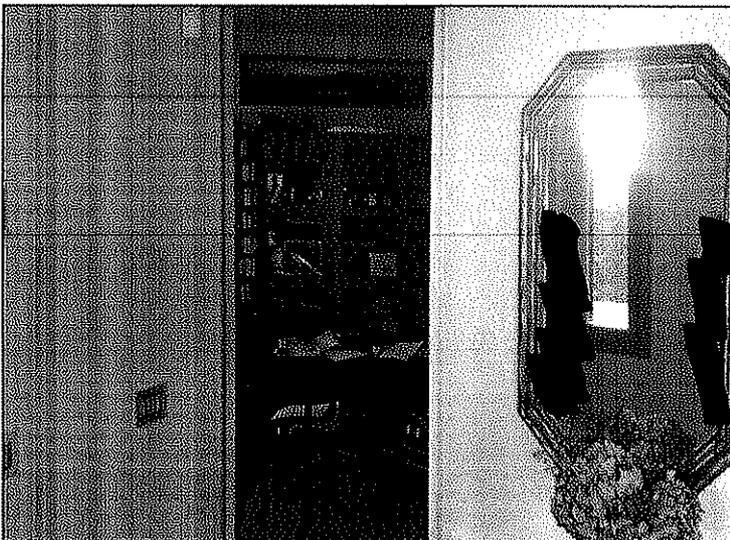


IMMAGINE DELLO STUDIO (PIANO RIALZATO)

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

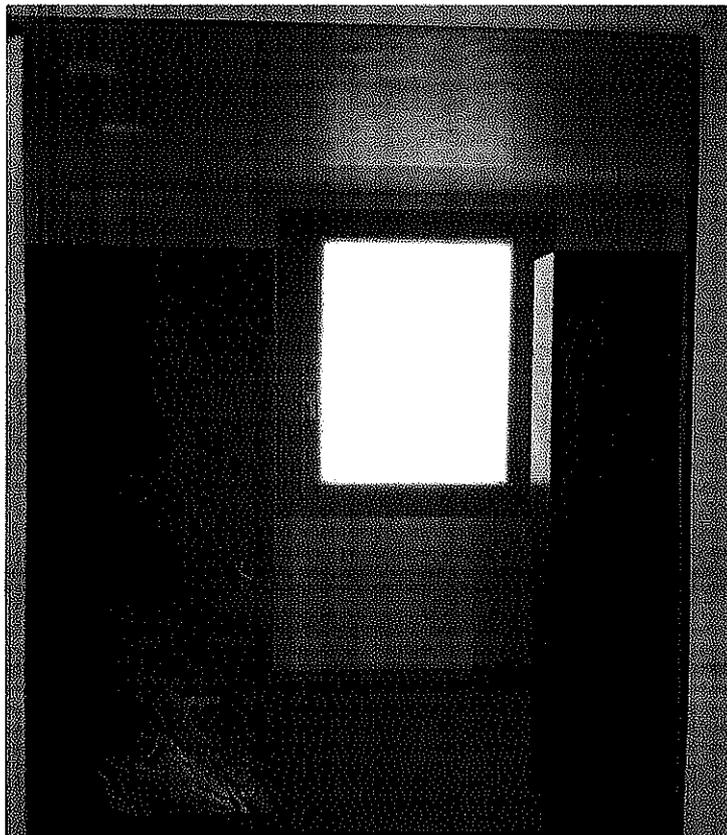


IMMAGINE DEL BAGNO (PIANO RIALZATO)



IMMAGINE DELLA SCALA DA PIANO RIALZATO A PIANO PRIMO

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

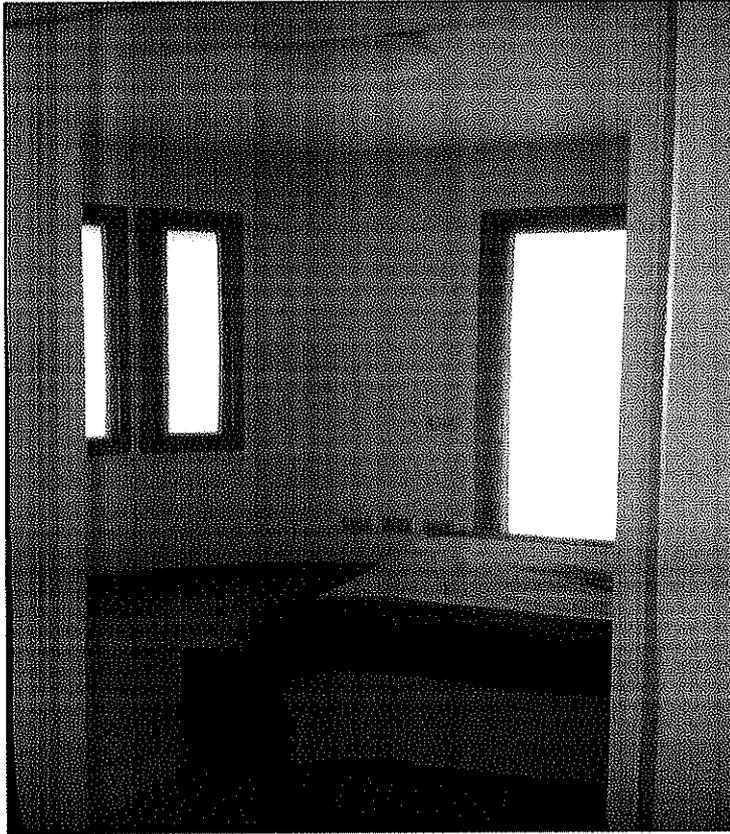


IMMAGINE DI UNA DELLE TRE CAMERE (PIANO PRIMO)



IMMAGINE DI UNA DELLE TRE CAMERE (PIANO PRIMO)

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA



IMMAGINE DEL BAGNO RISERVATO DI UNA DELLE TRE CAMERE (PIANO PRIMO)



IMMAGINE DEL BAGNO (PIANO PRIMO)

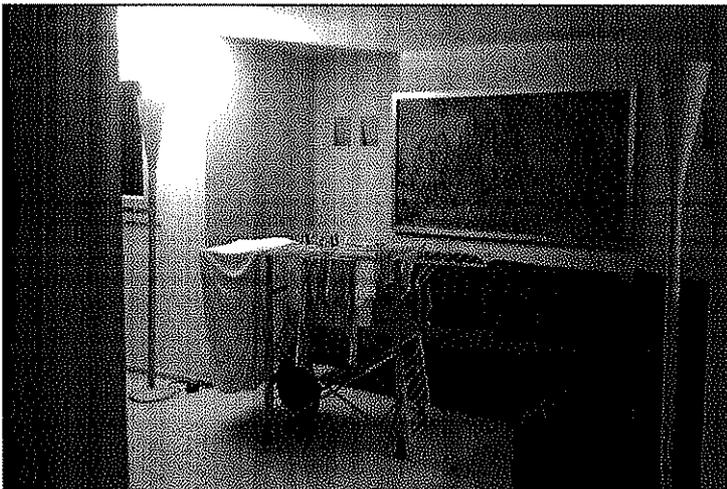


IMMAGINE DELLA TAVERNA (PIANO SEMINTERRATO)

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

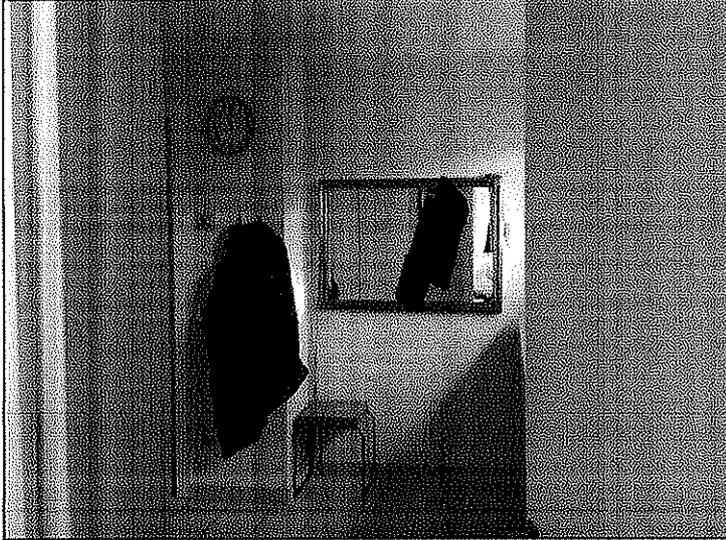


IMMAGINE DEL RIPOSTIGLIO (PIANO SEMINTERRATO)

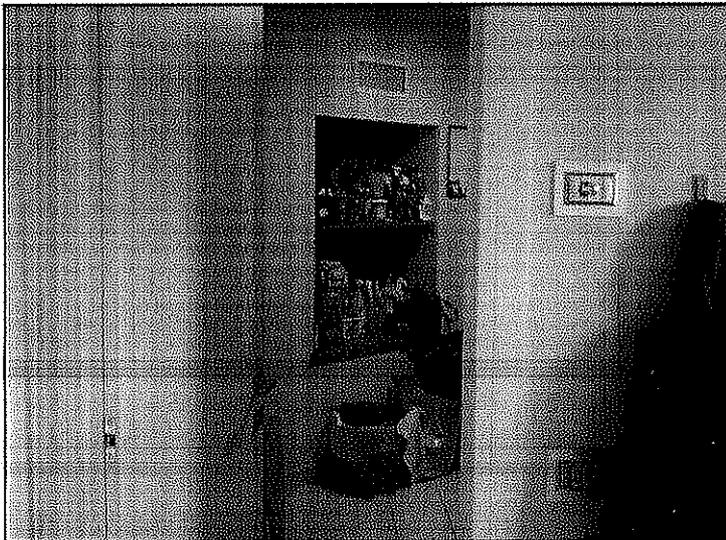


IMMAGINE DELLA LAVANDERIA (PIANO SEMINTERRATO)



IMMAGINE DEL BAGNO (PIANO SEMINTERRATO)

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

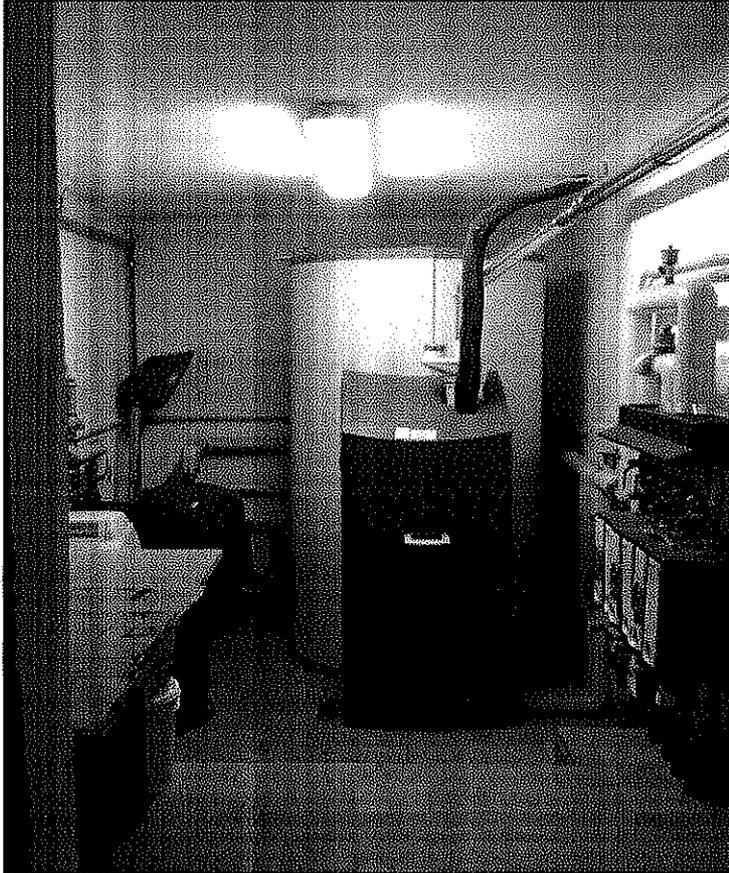


IMMAGINE DEL LOCALE CENTRALE TERMICA (PIANO SEMINTERRATO)



IMMAGINE DELLA CANTINA (PIANO SEMINTERRATO)

AUTORIMESSA

- Sufficiente illuminazione e aerazione del locale in funzione della presenza di aperture di adeguate dimensioni;
- Partizione per suddivisione del locale con muratura in cemento armato (struttura portante);

- ❑ Impianto elettrico di tipo tradizionale presumibilmente conforme alle normative vigenti in materia;
- ❑ Pavimento in piastrelle di ceramica di tipo e qualità media e di aspetto estetico "piacevole";
- ❑ Finitura pareti e soffitto in intonaco cementizio al civile tinteggiato con idropittura lavabile;
- ❑ Porta di accesso, di tipo sezionale, in materiale idoneo, con apertura azionata elettricamente, di tipo e qualità media e di aspetto estetico "piacevole".

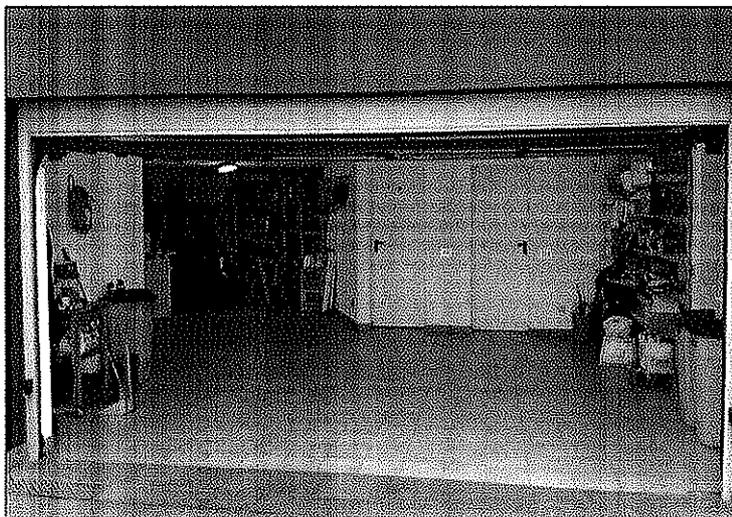


IMMAGINE DELL'AUTORIMESSA (PIANO SEMINTERRATO)

La RESIDENZA risulta dotata di:

- ❑ Certificato di Agibilità (per silenzio-assenso ai sensi dell'Articolo 25 del DPR 380/01) in funzione della "Richiesta di Licenza D'Uso" presentata al Comune di Trescore Balneario in data 01/04/2010, Protocollo n.4814;
- ❑ Dichiarazione di Conformità degli impianti tecnologici al servizio della stessa residenza;
- ❑ Attestato di Prestazione Energetica.

Si evidenzia che:

- ❑ al sottoscritto Perito Estimatore non è stato possibile reperire Certificato di

Collaudo Statico, è presumibile, ma non certo, che lo stesso sia esistente in funzione del periodo di edificazione della residenza stessa;

- il sottoscritto Perito Estimatore non ha espletato, come ovvio, nessuna "prova di corretto funzionamento" attinente agli impianti tecnologici al servizio del "bene"; pertanto la situazione degli stessi impianti tecnologici descritta nella presente Perizia è quella supponibile da un esame di tipo "non approfondito";
- non è ipotizzabile che il sottoscritto Perito Estimatore sia in grado di stabilire le "caratteristiche acustiche" del "bene" e pertanto neppure di stabilire se le dette caratteristiche siano in linea con le normative vigenti in materia;
- di tutto quanto sopra evidenziato il sottoscritto Perito Estimatore ha debitamente tenuto in conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del "bene".

STATO DI CONSERVAZIONE "DEI BENI"

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14

Il "bene" si presenta in linea generale in un buono stato di conservazione.

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL

C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (COMUNE CENSUARIO TRESORE

BALNEARIO)

I "beni" si presentano in linea generale in un ottimo stato di

conservazione.

NOTIZIE URBANISTICHE GENERALI RELATIVE AI "BENI"

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14

Dal punto di vista urbanistico il "bene" è incluso nello strumento urbanistico in vigore (P.G.T. vigente):

- In "zona TRC – Tessuto Residenziale Consolidato" con le possibilità e limitazioni edificatorie attinenti per tali nuclei e così come da norme allegate alla presente Perizia (Articolo 11 – N.T.A.) e da tutte quelle contenute nel P.G.T. vigente.

Il "bene" inoltre non risulta vincolato da alcuna legge speciale attinente alla tutela del beni di valore storico-artistico.

Non essendo, per lo specifico caso in esame, rilevante (poiché non pregiudicano il pieno godimento del "bene" ed avendone comunque tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del "bene"), la "classe di sensibilità paesistica", i "vincoli di zona" (ambientale, idrogeologico, idraulico, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, altro), la "zona geologica-idraulica-idrogeologica" e la "zona acustica", in cui è incluso il "bene" nello strumento urbanistico vigente, per quanto attinente e contemplato, si rimanda a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente stesso.

Si precisa altresì che il Comune di Trescore Balnearlo è:

- In "zona sismica 3" (zona con pericolosità sismica bassa);
- In "zona climatica E" (gradi-giorno 2454).

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL

C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)

Dal punto di vista urbanistico i "beni" sono inclusi nello strumento urbanistico in vigore (P.G.T. vigente), eccezione fatta per la Particella 4219 (Catasto Terreni, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 9), in:

- "Zona TRC – Tessuto Residenziale Consolidato" con le possibilità e limitazioni edificatorie attinenti per tali nuclei e così come da norme allegate alla presente Perizia (Articolo 11 – N.T.A.) e da tutte quelle contenute nel P.G.T. vigente.

I "beni" inoltre non risultano vincolati da alcuna legge speciale attinente alla tutela dei beni di valore storico-artistico.

Non essendo, per lo specifico caso in esame, rilevante (poiché non pregiudicano il pieno godimento dei "beni" ed avendone comunque tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dei "beni"), la "classe di sensibilità paesistica", i "vincoli di zona" (ambientale, idrogeologico, idraulico, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, altro), la "zona geologica-idraulica-idrogeologica" e la "zona acustica", in cui sono inclusi i "beni" nello strumento urbanistico vigente, per quanto attinente e contemplato, si rimanda a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente stesso.

Si precisa altresì che il Comune di Trescore Balneario è:

- In "zona sismica 3" (zona con pericolosità sismica bassa);
- In "zona climatica E" (gradi-giorno 2454).

La Particella 4219 (Catasto Terreni, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 9) è di fatto inclusa nello strumento urbanistico in vigore (P.G.T. vigente) come pubblica strada (Via Enrico Fermi).

(3)

PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. N.40 DELLA LEGGE N.47/1985, INDICHI, ANCHE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

STESSE

**INDICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLA
COSTRUZIONE DEI "BENI"**

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14

L'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, come facente parte del fabbricato di cui è porzione, è stata edificata posteriormente al 2 settembre 1967 e secondo quanto indicato al punto successivo (4).

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL

C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)

Le ABITAZIONI IN VILLINO e l'AUTORIMESSA sono state edificate posteriormente al 2 settembre 1967 e secondo quanto indicato al punto successivo (4).

(4)

PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO ED A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI N.47/1985 E N.724/1994; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICHI I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI

**NOTIZIE IN ORDINE ALLA CONFORMITÀ
URBANISTICO-EDILIZIA DEI "BENI"**

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14

L'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, come facente parte del fabbricato di cui è porzione, è stata edificata giusto:

- Licenza di Costruzione n.74 Registro Costruzioni e n.3291 Protocollo, rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 25/10/1972 e Variante, alla licenza prima citata, con Licenza di Costruzione n.82 Registro Costruzioni e n.2106 Protocollo, rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 14/06/1975.

L'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO è stata poi fatta oggetto di "sanatoria" giusto la Concessione Edilizia in sanatoria n.456/1/A, rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 06/05/1991.

In momento, con certezza non accertabile dal sottoscritto Perito Estimatore, senza avere ottenuto provvedimento abilitante alla sua realizzazione, l'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO è stata fatta oggetto di intervento di "manutenzione

straordinaria". L'intervento realizzato può essere ricondotto tra quelli rientranti nell'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/01 (*"interventi di manutenzione straordinaria": le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso*), pertanto soggetto a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (secondo i disposti dell'articolo 6 del DPR 380/01) e pertanto "sanabile" secondo i disposti dell'articolo 6, comma 7 del DPR 380/01 (*la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro; tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione*). I costi necessari alla regolarizzazione dell'abuso edilizio di cui l'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO è viziata, alla data odierna, possono essere quantificati come sotto indicato:

	MINIMO	MASSIMO
ONERI CONCESSORI E-O SANZIONI		
ONERI CONCESSORI E-O SANZIONI =	€. 1.000,00	€. 1.000,00
SPESE ACCESSORIE		
SPESE TECNICHE (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA) =	€. 1.000,00	€. 1.500,00

GEOMETRA MARCO PERACCHICONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

ONERI ACCESSORI E I.V.A. SU SPESE TECNICHE =	€. 281,00	€. 421,50
DIRITTI SI SEGRETERIA ATTINENTI AI PROVVEDIMENTI COMUNALI, IMPREVISTI E ARROTONDAMENTI =	€. 219,00	€. 278,50
TOTALE =	€. 2.500,00	€. 3.200,00

LOTTO N.2**N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO****FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO****FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL****C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)**

Le ABITAZIONI IN VILLINO e l'AUTORIMESSA, come facente parte del fabbricato di cui sono porzione, sono state edificate giusto:

- Licenza di Costruzione n.157 Registro Costruzioni e n.4393 Protocollo, rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 15/05/1974.

Le ABITAZIONI IN VILLINO e l'AUTORIMESSA, come facenti parte del fabbricato di cui sono porzione, sono state poi fatte oggetto di "sanatoria" giusto le Concessioni Edilizie in sanatoria n.691/1/A, n.691/1/B, n.691/2/a, rilasciate dal Comune di Trescore Balneario in data 13/12/1993.

Le ABITAZIONI IN VILLINO e l'AUTORIMESSA sono state poi fatte oggetto di manutenzione straordinaria giusto:

- Denuncia di Inizio attività Edilizia presentata il 10/06/2008 al Comune di Trescore Balneario, Protocollo n.7613, e Variante, alla D.I.A.E. prima citata, con Denuncia di Inizio attività Edilizia presentata il 09/09/2009 al Comune di Trescore Balneario, Protocollo n.11199.

I lavori realizzati giusto le Denunce di Inizio Attività Edilizia sopra citate hanno "unito costruttivamente" le due ABITAZIONI IN VILLINO concretizzando, di fatto,

un'unica unità immobiliare (ABITAZIONE IN VILLA). L'unione di fatto delle due ABITAZIONI IN VILLINO, così come prima menzionata, non trova rispondenza nelle documentazioni catastali ed al riguardo si rimanda a quanto indicato nelle parti a venire della presente Perizia.

Rispetto ai contenuti indicati nei provvedimenti abilitanti alla edificazione sopra menzionati, l'ABITAZIONE IN VILLA e l'AUTORIMESSA, risultano essere difformi dagli stessi provvedimenti per violazioni di modesta entità. Le difformità rilevate, rientrano:

- in parte (lievi discordanze nella composizione delle murature divisorie degli spazi interni e non perfetta corrispondenza delle misure progettuali) riconducibili nella casistica di cui all'Articolo 34, comma 2-ter del D.P.R. 380/01, anche eventualmente in via equiparativa-estensiva (*ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*);
- in parte (realizzazione controsoffitti nell'ABITAZIONE IN VILLA) riconducibili nella casistica dell'Articolo 3, Comma 1, Lettera b) del DPR 380/01 (*"interventi di manutenzione straordinaria": le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole*

GEOMETRA MARCO PERACCHICONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso), pertanto soggette a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (secondo i disposti dell'Articolo 6 del DPR 380/01) e pertanto "sanabili" secondo i disposti del dell'Articolo 6, Comma 7 del DPR 380/01 (la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro; tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione). I costi necessari alla regolarizzazione dell'abuso edilizio di cui l'ABITAZIONE IN VILLA è viziata, alla data odierna, possono essere quantificati come sotto indicato:

	MINIMO	MASSIMO
ONERI CONCESSORI E-O SANZIONI		
ONERI CONCESSORI E-O SANZIONI =	€. 1.000,00	€. 1.000,00
SPESE ACCESSORIE		
SPESE TECNICHE (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA) =	€. 1.500,00	€. 2.000,00
ONERI ACCESSORI E I.V.A. SU SPESE TECNICHE =	€. 421,50	€. 562,00
DIRITTI SI SEGRETERIA ATTINENTI AI PROVVEDIMENTI COMUNALI, IMPREVISTI E ARROTONDAMENTI =	€. 328,50	€. 338,00
TOTALE =	€. 3.250,00	€. 3.900,00

Rimane poi da precisare (nei costi sopra evidenziati il sottoscritto Perito Estimatore ne ha tenuto conto) che per quelle parti di abitazione con altezza non conforme ai dettami del Regolamento Locale di Igiene Tipo andrà chiesta deroga alla A.T.S. (ex A.S.L.) competente per territorio.

(5)

PER I TERRENI, ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL
SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. N.18 DELLA LEGGE N.47/1985

Preso atto il sottoscritto Perito Estimatore allega la documentazione richiesta alla
presente Perizia.

(6)

ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA
RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE
CATASTALI, INDICANDO ALTRESÌ GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE
EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO
NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL
N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA
OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA
DI IDONEA PLANIMETRIA DEL "BENE", ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E, IN CASO DI
OGGETTIVA IMPOSSIBILITÀ NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE

**ACCERTAMENTO RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE
RISULTANZE CATASTALI**

I dati specificati nell'Atto di Pignoramento sono esattamente rispondenti con le
risultanze catastali.

**VARIAZIONI CATASTALI COMPIUTE NELLA FASE DI
ESPLETAMENTO DELLA PRESENTE PERIZIA**

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14

Si è resa necessaria la variazione della Planimetria Catasto Fabbricati raffigurante il "bene" in quanto il "bene" stesso non era raffigurato in maniera corretta nella Planimetria Catasto Fabbricati esistente. In tale adempimento si è reso necessario l'aggiornamento degli atti catastali (variazione toponomastica) in quanto il "bene" era individuato nel Comune di Trescore Balneario alla Via Fornaci s.n.c., mentre in realtà l'esatta individuazione è alla pubblica via Largo Volontari del Sangue n.14 del Comune di Trescore Balneario.

Si segnala, anche se quanto a venire descritto non comporta problematiche in ordine alla commercializzazione del "bene", che l'immobile di cui il "bene" è parte non risulta correttamente raffigurato sulla Mappa Catasto Terreni.

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESCORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESCORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL C.T.

CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESCORE BALNEARIO)

Nessuna variazione catastale si è resa necessaria nella fase di espletamento della presente Perizia. Al riguardo vanno però fatte le sotto elencate precisazioni.

Così come già sopra menzionato le due ABITAZIONI IN VILLINO, di fatto, costituiscono un'unica unità immobiliare (ABITAZIONE IN VILLA). L'anzi detta situazione non trova risponidenza nelle documentazioni catastali poiché ciò non sarebbe possibile in relazione al fatto che le unità immobiliari in questione sono di proprietà di soggetti diversi.

Di fatto, in relazione a quanto sopra indicato ed ha quanto fissato al punto (4) della presente Perizia, le documentazioni catastali (Planimetria Catasto Fabbricati)

inerenti alle due ABITAZIONI IN VILLINO non sono propriamente corrette. A parere del sottoscritto Perito Estimatore, la non correttezza in questione, può essere ricondotta nella fattispecie di difformità che non hanno rilevanza catastale in quanto non determinano variazione dei vani o variazione funzionale degli stessi vani. Pertanto, secondo quanto sancito dalle normative vigenti in materia, nel caso in esame, non necessità la sostituzione delle documentazioni catastali (Planimetria Catasto Fabbricati).

Risulta Inteso che la sopra evidenziata situazione andrà assestata quando le unità immobiliari (ABITAZIONI IN VILLINO) diverranno in proprietà allo stesso soggetto. Di tutto quanto sopra evidenziato il sottoscritto Perito Estimatore ha debitamente tenuto in conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dei "beni".

Si segnala, anche se quanto a venire descritto non comporta problematiche in ordine alla commercializzazione dei "beni", che l'immobile di cui le due ABITAZIONI IN VILLINO e l'AUTORIMESSA fanno parte, non risulta raffigurato sulla Mappa Catasto Terreni.

DATI CATASTALI DEI "BENI"**LOTTO N.1****ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO****VOLONTARI DEL SANGUE N.14**

In proprietà, per la quota di 1000/1000, alla Signora XXXXXXXXXX (debitore esecutato), Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	9	3918	98	A/3	3	VANI 6,5	€ 520,33

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
 COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
 CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

INDIRIZZO: LARGO VOLONTARI DEL SANGUE N.14

LOTTO N.2**N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO****FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO****FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL C.T.****CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)**

In proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Signora
 [REDACTED] (debitore esecutato), Catasto Fabbricati, Comune Censuario

Trescore Balneario:

ABITAZIONE IN VILLINO							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	12	4217	2	A/7	3	VANI 12,5	€.1.387,98
INDIRIZZO: VIA ENRICO FERMI N.25							
AUTORIMESSA							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	12	4217	4	C/6	2	MQ 49	€.111,35
INDIRIZZO: VIA ENRICO FERMI N.23							

In proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, al Signor
 [REDACTED] (debitore esecutato), Catasto Fabbricati, Comune Censuario

Trescore Balneario:

ABITAZIONE IN VILLINO							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	12	4217	3	A/7	3	VANI 5,5	€.610,71
INDIRIZZO: VIA ENRICO FERMI N.25							

In proprietà, per la quota di 2/4 ciascuno, in regime di separazione dei beni, ai

GEOMETRA MARCO PERACCHICONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

Signori [REDACTED] (debitori esecutati), Catasto Terreni,

Comune Censuario Trescore Balneario:

AREA (INCOLTO STERILE)							
SEZIONE U.NA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	9	4219	/	INCOLTSTER	/	ca 70	/

(7)

ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE,
ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA
INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO,
INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI

All'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario dei "beni", in forza di atti regolarmente trascritti e secondo quanto meglio precisato al successivo punto (8) della presente Perizia.

(8)

ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI "BENI" MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE
ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI "BENI", CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI,
PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI
DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE
SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A seguito di visure Ipotecarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con aggiornamento alla data del 21/03/2016, nonché dell'esame di tutte le altre "documentazioni" accertate in "fase di Perizia" si è assodato quanto di seguito.

CRONISTORIA VENTENNALE

ANTECEDENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

CRONISTORIA CATASTALE

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14, IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C.

TRESORE BALNEARIO, FOGLIO 9) CON LA PARTICELLA 3918/98

Unità immobiliare così costituita all'Agenzia del Territorio di Bergamo dal
30/06/1987 (impianto meccanografico).

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL C.T.

CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)

ABITAZIONE IN VILLINO IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C. TRESORE BALNEARIO,

FOGLIO 12) CON LA PARTICELLA 4217/2

Unità immobiliare così costituita all'Agenzia del Territorio di Bergamo dal
30/06/1987 (impianto meccanografico).

ABITAZIONE IN VILLINO IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C. TRESORE BALNEARIO,

FOGLIO 12) CON LA PARTICELLA 4217/3

Unità immobiliare così costituita all'Agenzia del Territorio di Bergamo dal
30/06/1987 (impianto meccanografico).

AUTORIMESSA IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C. TRESORE BALNEARIO, FOGLIO 12)

CON LA PARTICELLA 4217/4

Unità immobiliare così costituita all'Agenzia del Territorio di Bergamo dal

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

30/06/1987 (impianto meccanografico).

AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.T., C.C. TRESORE BALNEARIO,
FOGLIO 9) CON LA PARTICELLA 4219

Particella così costituita da "Tipo di Frazionamento", approvato dagli allora
UU.TT.EE. di Bergamo, il 03/06/1974, per il frazionamento della Particella 2786
(C.T., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), inserito in "banca dati catastale" il
04/10/1990.

CRONISTORIA PASSAGGI DI PROPRIETÀ

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14, IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C.

TRESORE BALNEARIO, FOGLIO 9) CON LA PARTICELLA 3918/98

- Al ventennio, il "bene" risultava intestato ai Signori, [REDACTED]
[REDACTED], in forza di Atto rogato dal NOTAIO PAOLO MANGILI
in Bergamo il 07/03/1989, Repertorio n.42256 (trascritto presso la
Conservatoria dei Pubblici Registri di Bergamo il 23/03/1989 ai
nn.8641/6290);
- In data 03/02/2000, con Atto rogato dal NOTAIO GIOVANNI VACIRCA in
Bergamo, Repertorio n.870056 (trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici
Registri di Bergamo il 08/02/2000 ai nn.4620/3358), il "bene" passò in
proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Signora
[REDACTED] (debitore esecutato).

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL

C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)

ABITAZIONE IN VILLINO IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C. TRESORE BALNEARIO,

FOGLIO 12) CON LA PARTICELLA 4217/2

- Al ventennio, l'immobile dante origine al "bene", risultava intestato ai Signori,

[REDACTED], in forza di Atto rogato dal NOTAIO

PIETRO MENECHINI in Milano il 29/07/1974, Repertorio n.345895 (trascritto

presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Bergamo il 08/08/1974 al

nn.16843/14221;

- In data 21/12/2007, con Atto rogato dal NOTAIO GIOVANNI VACIRCA in

Bergamo, Repertorio n.120395 (trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici

Registri di Bergamo il 31/12/2007 ai nn.80988/46578), il "bene" passò in

proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Signora

[REDACTED] (debitore esecutato).

ABITAZIONE IN VILLINO IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C. TRESORE BALNEARIO,

FOGLIO 12) CON LA PARTICELLA 4217/3

- Al ventennio, l'immobile dante origine al "bene", risultava intestato ai Signori,

[REDACTED], in forza di Atto rogato dal NOTAIO

PIETRO MENECHINI in Milano il 29/07/1974, Repertorio n.345895 (trascritto

presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Bergamo il 08/08/1974 al

nn.16843/14221;

- In data 21/12/2007, con Atto rogato dal NOTAIO GIOVANNI VACIRCA in

Bergamo, Repertorio n.120395 (trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Bergamo il 31/12/2007 ai nn.80988/46578), il "bene" passò in proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Signor [REDACTED] (debitore esecutato).

AUTORIMESSA IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C. TRESORE BALNEARIO, FOGLIO 12)

CON LA PARTICELLA 4217/4

- Al ventennio, l'immobile dante origine al "bene", risultava intestato ai Signori, [REDACTED], in forza di Atto rogato dal NOTAIO PIETRO MENECHINI in Milano il 29/07/1974, Repertorio n.345895 (trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Bergamo il 08/08/1974 ai nn.16843/14221;
- In data 21/12/2007, con Atto rogato dal NOTAIO GIOVANNI VACIRCA in Bergamo, Repertorio n.120395 (trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Bergamo il 31/12/2007 ai nn.80988/46578), il "bene" passò in proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Signora [REDACTED] (debitore esecutato).

AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.T., C.C. TRESORE BALNEARIO,

FOGLIO 9) CON LA PARTICELLA 4219

- Al ventennio, l'immobile dante origine al "bene", risultava intestato ai Signori, [REDACTED], in forza di Atto rogato dal NOTAIO PIETRO MENECHINI in Milano il 29/07/1974, Repertorio n.345895 (trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Bergamo il 08/08/1974 ai nn.16843/14221;

- In data 21/12/2007, con Atto rogato dal NOTAIO GIOVANNI VACIRCA in Bergamo, Repertorio n.120395 (trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Bergamo il 31/12/2007 ai nn.80988/46578), il "bene" passò in proprietà, per la quota di 2/4 in regime di separazione dei beni, ai Signori, [REDACTED] (debitore esecutato) e [REDACTED] (debitore esecutato).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A CARICO DEI "BENI"

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14, IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C.

TRESORE BALNEARIO, FOGLIO 9) CON LA PARTICELLA 3918/98

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo il 08/02/2000 ai numeri 4621-1235 a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE S.p.A., con sede in Milano, in forza di Atto rogato dal Notaio Giovanni Vacirca in Bergamo in data 03/02/2000, Repertorio n.87057, somma iscritta Lire 120.000.000 (€.61.974,83);
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bergamo il 21/02/2014 ai numeri 6836-924 a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 12/09/2013, Repertorio n.9510, somma iscritta €300.000,00;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Bergamo il 19/09/2014 ai numeri 33644-24229 a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino, in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 18/08/2014, Repertorio n.8380.

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL

C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)

ABITAZIONI IN VILLINO IDENTIFICATE CATASTALMENTE (C.F., C.C. TRESORE BALNEARIO,

FOGLIO 12) CON LA PARTICELLE 4217/2 E 4217/3, AUTORIMESSA IDENTIFICATA

CATASTALMENTE (C.F., C.C. TRESORE BALNEARIO, FOGLIO 12) CON LA PARTICELLA 4217/4 E

AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.T., C.C. TRESORE BALNEARIO,

FOGLIO 9) CON LA PARTICELLA 4219

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta a Bergamo il 22/02/1984 ai numeri 6086-5291 a favore di COMUNE DI TRESORE BALNEARIO, in forza di Atto rogato dal Notaio Paolo Mangili in Bergamo in data 09/03/1982, Repertorio n.17289, relativa a gravami vari di cui l'immobile dante origine ai "beni" in questione è gravato e derivanti dal "Piano di Lottizzazione" di cui l'immobile stesso era parte;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo il 31/12/2007 ai numeri 80990-21179 a favore di BANCA DI BERGAMO S.p.A., con sede in Bergamo, in forza di Atto rogato dal Notaio Giovanni Vacirca in Bergamo in data 21/12/2007, Repertorio n.120396, somma iscritta €.1.035.000,00; con Annotazione del 04/10/2010, numeri 51269-12103 (in forza di Atto rogato dal Notaio Massimo Mastrodonato in San Giovanni Bianco in data 17/09/2010) l'ipoteca viene esplicita in favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Bergamo il 13/05/2015 ai numeri 18273-12768 a favore di [REDACTED] in

forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/04/2015,
Repertorio n.3598;

ABITAZIONE IN VILLINO IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C. TRESORE BALNEARIO,
FOGLIO 12) CON LA PARTICELLA 4217/2, AUTORIMESSA IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F.,
C.C. TRESORE BALNEARIO, FOGLIO 12) CON LA PARTICELLA 4217/4 E AREA (INCOLTO
STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.T., C.C. TRESORE BALNEARIO, FOGLIO 9) CON LA
PARTICELLA 4219

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bergamo il 21/02/2014 ai numeri 6836-924 a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 12/09/2013, Repertorio n.9510, somma iscritta €.300.000,00;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Bergamo il 19/09/2014 ai numeri 33644-24229 a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino, in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 18/08/2014, Repertorio n.8380;

**FORMALITA' - VINCOLI - ONERI, ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE, A CARICO DEI "BENI",
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14, IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.F., C.C.

TRESORE BALNEARIO, FOGLIO 9) CON LA PARTICELLA 3918/98

Si è accertato che a carico dei "beni" non esistono altri oneri, pesi, vincoli, servitù attive e-o passive, diritti di usufrutto-uso-abitazione, altre formalità (anche di natura condominiale) non opponibili all'acquirente. 

LOTTO N.2

**N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO
FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO
FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL
C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)**

Si è accertato che a carico dei "beni" non esistono altri oneri, pesi, vincoli, servitù attive e-o passive, diritti di usufrutto-uso-abitazione, altre formalità (anche di natura condominiale) non opponibili all'acquirente.

(9)

ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI "BENI"

A seguito di tutto quanto sopra espresso e di tutto quanto altro possa incidere sulla valutazione dei "beni", eseguite le opportune indagini di mercato per "beni" analoghi a quelli oggetto di Perizia, adottando metodo di stima combinato, il sottoscritto Perito Estimatore determina, come segue, il più probabile valore di mercato dei "beni" stessi.

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balnearlo, Foglio 9, Particella 3918, Subalterno 98), considerato anche:

- la non dotazione da parte della stessa ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO di autorimessa di pertinenza;
- la non dotazione da parte della stessa ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO del Certificato di Agibilità;

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
 COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
 CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

- la concreta fattibilità degli interventi edilizi consentiti dallo strumento urbanistico in vigore e dalle altre normative vigenti in materia sull'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

OGGETTO DI STIMA		VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
TIPOLOGIA E DIMENSIONI	S.L.C.		
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
APPARTAMENTO A PIANO QUARTO (SPAZI CHIUSI) =	MQ 124,50		
APPARTAMENTO A PIANO QUARTO (BALCONI) = MQ 2,25 x 1/3 =	MQ 0,75		
SOTTOTETTO A PIANO QUINTO = MQ 9,15 x 1/3 =	MQ 3,05		
TOTALE =	MQ 128,30	€ MQ 700,00	€ 89.810,00
TOTALE =			€ 89.810,00
ARROTONDAMENTO COMMERCIALE =			€ + 190,00
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 90.000,00
DICONSI EURO NOVANTAMILA/00			

LOTTO N.2**N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO****FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO****FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL****C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)**

RESIDENZA costituita da ABITAZIONE IN VILLA (derivante dall'“unione costruttiva” delle due ABITAZIONI IN VILLINO) e da un'AUTORIMESSA (il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12, Particella 4217, Subalterno 2, 3 e 4) + AREA (INCOLTO STERILE) identificata catastalmente al Catasto Terreni, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 4219, considerato anche:

0

GEOMETRA MARCO PERACCHICONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

- che la RESIDENZA risulta essere "costruzione singola", costruttivamente bene proporzionata, dotata di una adeguata area esterna di pertinenza e di qualità "signorile";
- la bontà della Classe Energetica (A) dell'edificio (ABITAZIONE IN VILLA), così come da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla presente Perizia;
- la concreta fattibilità degli interventi edilizi consentiti dallo strumento urbanistico in vigore e dalle altre normative vigenti in materia sulla RESIDENZA;
- che l'AREA (INCOLTO STERILE) è di fatto occupata dalla pubblica strada (Via Enrico Fermi) e che la stessa AREA debba essere ceduta gratuitamente al Comune di Trescore Balneario;

OGGETTO DI STIMA		VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
TIPOLOGIA E DIMENSIONI	S.L.C.		
ABITAZIONE IN VILLA			
APPARTAMENTO (SPAZI CHIUSI A PIANO RIALZATO E PIANO PRIMO)			
Mq 280,00 x 100% =	Mq 280,00		
APPARTAMENTO (PORTICO A PIANO TERRA E TERRAZZI A PIANO PRIMO)			
Mq 28,50 x 1/3 =	Mq 9,50		
APPARTAMENTO (SPAZI ACCESSORI A PIANO SEMINTERRATO)			
Mq 105,00 x 80% =	Mq 84,00		
TOTALE PARZIALE =	Mq 373,50		
AREA ESCLUSIVA			
CIRCA Mq 1.080,00 x 5% =	Mq 54,00		
TOTALE PARZIALE =	Mq 54,00		
TOTALE GENERALE =	Mq 427,50	€ Mq 2.250,00	€ 961.875,00

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
 COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
 CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

AUTORIMESSA			
N.3 POSTI AUTO =	N.3 POSTI AUTO	€ CORPO 40.000,00	€ 40.000,00
AREA (INCOLTO STERILE) ADIBITA A STRADA PUBBLICA			
CIRCA MQ 70,00 (SUPERFICIE CATASTALE) =	MQ 70,00	€ MQ 0,00	€ 0,00
TOTALE =			€ 1.001.875,00
ARROTONDAMENTO COMMERCIALE =			€ - 1.875,00
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 1.000.000,00
DICONSI EURO UNMILIONE/00			

In riepilogo:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO N.1 =	€ 90.000
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO N.2 =	€ 1.000.000,00
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO TOTALE =	€ 1.090.000,00
DICONSI EURO UNMILIONENOVANTAMILA/00	

(10)

ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO
 CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ, IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E
 PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA DEI "BENI"

Secondo quanto già ampiamente relazionato nelle precedenti parti della presente Perizia, il sottoscritto Perito Estimatore, verificata la consistenza dei "beni" ed alla luce delle loro caratteristiche, riscontra l'opportunità di procedere alla vendita degli stessi "beni" in lotti per gruppi omogenel così come di seguito indicato.

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

0

VOLONTARI DEL SANGUE N.14**DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE GEOMETRICHE – VALORE**

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 3918, Subalterno 98), considerato anche:

- la non dotazione da parte della stessa ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO di autorimessa di pertinenza;
- la non dotazione da parte della stessa ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO del Certificato di Agibilità;
- la concreta fattibilità degli interventi edilizi consentiti dallo strumento urbanistico in vigore e dalle altre normative vigenti in materia sull'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

OGGETTO DI STIMA		VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
TIPOLOGIA E DIMENSIONI	S.L.C.		
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
APPARTAMENTO A PIANO QUARTO (SPAZI CHIUSI) =	MQ 124,50		
APPARTAMENTO A PIANO QUARTO (BALCONI) = MQ 2,25 x 1/3 =	MQ 0,75		
SOTTOTETTO A PIANO QUINTO = MQ 9,15 x 1/3 =	MQ 3,05		
TOTALE =	MQ 128,30	€ MQ 700,00	€ 89.810,00
TOTALE =			€ 89.810,00
ARROTONDAMENTO COMMERCIALE =			€ + 190,00
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 90.000,00
DICONSI EURO NOVANTAMILA/00			

CONFINI

- Riferito al piano quarto e da sud-ovest e in senso orario: prospetto su area esterna (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 3918), altra unità

immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9),
vano scala comune (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 3918),
altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario,
Foglio 9);

- Riferito al piano quinto e da sud-ovest e in senso orario: altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), vano comune della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), altra unità immobiliare della Particella 3918 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), prospetto su area esterna (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 3918).

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL

C.T. CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)

DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE GEOMETRICHE – VALORE

RESIDENZA costituita da ABITAZIONE IN VILLA (derivante dall'“unione costruttiva” delle due ABITAZIONI IN VILLINO) e da un'AUTORIMESSA (il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12, Particella 4217, Subalterno 2, 3 e 4) + AREA (INCOLTO STERILE) identificata catastalmente al Catasto Terreni, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 4219, considerato anche:

- che la RESIDENZA risulta essere “costruzione singola”, costruttivamente bene proporzionata, dotata di una adeguata area esterna di pertinenza e di qualità “signorile”;

- la bontà della Classe Energetica (A) dell'edificio (ABITAZIONE IN VILLA), così come da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla presente Perizia;
- la concreta fattibilità degli Interventi edilizi consentiti dallo strumento urbanistico in vigore e dalle altre normative vigenti in materia sulla RESIDENZA;
- che l'AREA (INCOLTO STERILE) è di fatto occupata dalla pubblica strada (Via Enrico Fermi) e che la stessa AREA debba essere ceduta gratuitamente al Comune di Trescore Balneario;

OGGETTO DI STIMA		VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
TIPOLOGIA E DIMENSIONI	S.L.C.		
ABITAZIONE IN VILLA			
APPARTAMENTO (SPAZI CHIUSI A PIANO RIALZATO E PIANO PRIMO)			
MQ 280,00 x 100% =	MQ 280,00		
APPARTAMENTO (PORTICO A PIANO TERRA E TERRAZZI A PIANO PRIMO)			
MQ 28,50 x 1/3 =	MQ 9,50		
APPARTAMENTO (SPAZI ACCESSORI A PIANO SEMINTERRATO)			
MQ 105,00 x 80% =	MQ 84,00		
	<u>TOTALE PARZIALE = MQ 373,50</u>		
AREA ESCLUSIVA			
CIRCA MQ 1.080,00 x 5% =	MQ 54,00		
	<u>TOTALE PARZIALE = MQ 54,00</u>		
	<u>TOTALE GENERALE = MQ 427,50</u>	€ MQ 2.250,00	€ 961.875,00
AUTORIMESSA			
N.3 POSTI AUTO =	N.3 POSTI AUTO	€ CORPO 40.000,00	€ 40.000,00
AREA (INCOLTO STERILE) ADIBITA A STRADA PUBBLICA			

GEOMETRA MARCO PERACCHICONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

CIRCA MQ 70,00 (SUPERFICIE CATASTALE) =	MQ	70,00	€ MQ 0,00	€.	0,00
				TOTALE =	€. 1.001.875,00
				ARROTONDAMENTO COMMERCIALE =	€. - 1.875,00
				PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€. 1.000.000,00
DICONSI EURO UNMILIONE/00					

CONFINI

- ABITAZIONE IN VILLINO identificata catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12 Particella 4217, Subalterno 2:
- Riferiti al piano seminterrato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/4 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
 - Riferiti al piano rialzato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/3 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
 - Riferiti al piano primo: prospetti che si affacciano su Particella 4217/1, 4217/2, 4217/3 e 4217/4 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
- ABITAZIONE IN VILLINO identificata catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12 Particella 4217, Subalterno 3:
- Riferiti al piano seminterrato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/4 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
 - Riferiti al piano rialzato e da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/2 (C.F., C.C.

Trescore Balneario, Foglio 12);

- AUTORIMESSA identificata catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 12 Particella 4217, Subalterno 4:
 - Da nord e in senso orario: Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/3 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/1 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12), Particella 4217/2 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 12);
- AREA (INCOLTO STERILE) identificata catastalmente al Catasto Terreni, Comune Censuario Trescore Balneario, Foglio 9, Particella 4219:
 - Da nord e in senso orario: Particella 4217 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9), Particella 6993 (C.F., C.C. Trescore Balneario, Foglio 9).

(11)

ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITÀ DEI "BENI"

Come risultante da quanto già ampiamente relazionato nelle precedenti parti della presente Perizia si ravvede la comoda divisibilità dei "beni".

(12)

ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEI "BENI", CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE SONO OCCUPATI, 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 SUI "BENI" CHE

RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO
CARATTERE STORICO-ARTISTICO

STATO DI POSSESSO DEI "BENI"

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14

Si è accertato che allo stato attuale il "bene" è libero e non occupato da
alcuno.

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL C.T.

CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)

Si è accertato che allo stato attuale i "beni" sono occupati dai debitori esecutati e
dalla loro famiglia.

FORMALITA'-VINCOLI-ONERI, ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI "BENI",
CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LOTTO N.1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, LARGO

VOLONTARI DEL SANGUE N.14

Si è accertato che a carico del "bene" sussistono le seguenti formalità, vincoli o
oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Il debitore esecutato risulta moroso, nei confronti del condominio di cui il
"bene" fa parte, come da "specifica" trasmessa al sottoscritto

dall'Amministratore Condominiale, secondo il riassunto della stessa "specificata"
a venire riportato:

- Durante l'assemblea del 17/02/2016 è stato approvato il bilancio consuntivo ed il bilancio preventivo per il periodo 01/10/2015-30/09/2016 e il debitore esecutato ha chiuso a consuntivo con un saldo negativo di €.9.129,08; le spese preventivate per l'anno amministrativo 01/10/2015-30/09/2016 sono pari, per il debitore esecutato, ad €.2.975,84, pertanto, allo stato attuale, la morosità in argomento del debitore esecutato può essere così riassunta:

- o 1^ rata 20/12/2015: €. 9.873,04 (€. 743,96+ €. 9.129,08);
- o 2^ rata 30/01/2016: €. 743,96;
- o 3^ rata 30/03/2016: €. 743,96;
- o 4^ rata 30/05/2016: €. 743,96.

- Il "bene", come facente parte del condominio di cui è porzione, è gravati dai doveri stabiliti dal "Regolamento Condominiale" del condominio.

LOTTO N.2

N.2 ABITAZIONI IN VILLINO UBICATE IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.25 + AUTORIMESSA UBICATA IN TRESORE BALNEARIO, VIA ENRICO

FERMI N.23 + AREA (INCOLTO STERILE) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL C.T.

CON LA PARTICELLA 4219 DEL FOGLIO 9 (C.C. TRESORE BALNEARIO)

Si è accertato che a carico dei "beni" non sussistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO

A CARICO DEI "BENI"

Si è accertato che i "beni", non presentando alcuna valenza dal punto di vista

storico-artistico, non sono soggetti ad alcun tipo di vincolo attinente alla materia in questione.

(13)

ALL' ACCERTAMENTO SE I "BENI" PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA
ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

A seguito di specifico accertamento presso gli uffici pubblici competenti si precisa che i "beni" non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Si precisa però che il "bene" del Lotto n.2, AREA (INCOLTO STERILE) identificata catastalmente al Catasto Terreni con la Particella 4219 (Foglio 9, Comune Censuario Trescore Balneario), è di fatto occupato dalla pubblica strada (Via Enrico Fermi) e che tale occupazione è legittimata dalle previsioni dell'Atto Notarile rogato dal Notaio Paolo Mangili, In Bergamo, il 09/03/1982, Repertorio n.17289, Atto che tra l'altro prevede che l'AREA in questione debba essere ceduta gratuitamente al Comune di Trescore Balneario.

(14)

ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI

Preso atto il sottoscritto Perito Estimatore espone ed allega la documentazione richiesta alla presente Perizia.

(15)

PROCEDA IN CASO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI, A REDIGERE E PRESENTARE LA NOTA DI
VOLTURA CATASTALE

Preso atto il sottoscritto Perito Estimatore rimane in attesa della vendita del

"bene" per la predisposizione della nota di voltura catastale.

(16)
AL DEPOSITO DI SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE

Preso atto il sottoscritto Perito Estimatore allega separata e succinta descrizione, secondo lo schema consueto di vendita immobiliare dei "beni".

Ai fini delle eventuali comunicazioni da indirizzare al sottoscritto Perito Estimatore lo stesso informa che le comunicazioni medesime potranno essere a lui divulgate ai seguenti recapiti:

GEOMETRA MARCO PERACCHI, via Samuele Angeletti n.26, 24025 Gazzaniga (BG), telefono numeri 035-712-518 e 338-81-93-147, fax numero 035-71-75-951, e-mail: marcoperacchi@libero.it; e-mail p.e.c.: marco.peracchi@geopec.it.

Allo scopo di rendere completa e maggiormente comprensibile la presente Perizia, il sottoscritto C.T.U., produce in allegato:

LOTTO N.1	
ALLEGATO N.1	PLANIMETRIA QUOTATA
ALLEGATO N.2	DOCUMENTAZIONI CATASTALI
	1
	ESTRATTO MAPPA CATASTALE
	2

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

	PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI 3 VISURA CATASTALE
ALLEGATO N.3	ESTRATTO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E RELATIVE NORME TECNICHE ATTUATIVE
ALLEGATO N.4	ULTIMO PROVVEDIMENTO ABILITANTE ALLA EDIFICAZIONE E-O ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI
ALLEGATO N.5	CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO
ALLEGATO N.6	DOCUMENTAZIONE ATTINENTE ALLA PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO
LOTTO N.2	
ALLEGATO N.7	PLANIMETRIE QUOTATE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
ALLEGATO N.8	DOCUMENTAZIONI CATASTALI 1 ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2 PLANIMETRIE CATASTO FABBRICATI 3 ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI 4 ELENCO DEI SUBALTERNI 5 VISURE CATASTALI

GEOMETRA MARCO PERACCHI

CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO
COORDINATORE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI
CERTIFICATORE ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA

ALLEGATO N.9	ESTRATTO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E RELATIVE NORME TECNICHE ATTUATIVE
ALLEGATO N.10	ULTIMO PROVVEDIMENTO ABILITANTE ALLA EDIFICAZIONE E-O ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI PER I FABBRICATI
ALLEGATO N.11	RICHIESTA DI LICENZA D'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ)
ALLEGATO N.12	DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
ALLEGATO N.13	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO
ALLEGATO N.14	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PER I TERRENI
ALLEGATO N.15	DOCUMENTAZIONE ATTINENTE ALLA PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO
LOTTO N.1 e N.2	
ALLEGATO N.16	ISPEZIONI IPOTECARIE

Gazzaniga, 30 Marzo 2016.

Geometra Marco Peracchi

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Pagina 66