



ARCHITETTI MONTI ASSOCIATI

---

## TRIBUNALE di BERGAMO

Procedura Esecutiva R.E.300/2016

Pross.Ud.23.06.2017 (già 24.03.17)

G.E. dr. ....

Promossa da ..... con l'Avv.....  
contro .....  
Intervenuto ..... con l'Avv.....

---

### CONS. TEC. D'UFFICIO per STIMA IMMOBILI

Io sottoscritto Arch....., lib. profess. in ..... v....., con Provved.  
15.07.2016 dell'Ill.mo G.D. dr. .... sono stato nominato Perito Estimatore.

Nell'udienza 23.11.2016, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare gli immobili (fabbricati e terreni) di propr. degli Esecutati, siti nel Comune di Pontirolo Nuovo (Bg), via Laterale Radaelli n.40 e nel Comune di Verdellino (Bg), viale Degli Oleandri n.1 e nel rispetto del quesito in seguito man mano richiamato.

Letti gli atti del giudizio, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate, l'Uffici Tecnici Comunali di Pontirolo Nuovo e Verdellino nonché ulteriori accessi presso vari uffici, effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

**ITER della C.T.U.**

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

- **18.01.2017** mia lett.R.R. spedita il 19.01.2017 indirizzata agli Esecutati con la quale segnalavo l'inizio operazioni con il sopralluogo 17.02.2017 ore 09.00 per gli immobili in Verdellino e il 21.02.2017 ore 09.00 per gli immobili in Pontirolo Nuovo; lettere ritirate il 26.01.2017;
- **17.02.2017** soprall. presso gli immobili in Verdellino (terreno e fabbricati), coadiuvato dal geom....., presenti le Esecutate sigg.re ..... e ....., con accesso, ispezione, rilievi e scatti fotografici delle unità immobiliari di loro proprietà;

---

**arch. Osvaldo Monti    arch. Isabella Monti**

24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166  
segreteria@architettimontiasociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it  
www.architettimontiasociati.it

- **21.02.2017** soprall. presso gli immobili in Pontirolo Nuovo, present ██████████, figlio del legale rappr. dell'Esecutata ".....", con accesso, ispezione, rilievi e scatti fotografici delle unità immobiliari e del terreno in Com.di Verdellino;
- **17.02.2017** accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verdellino per ricerca autorizz.edilizie ed estrarne copia delle stesse e degli elaborati tecnici;
- **21.02.2017** accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontirolo Nuovo per ricerca autorizz.edilizie ed estrarne copia delle stesse e degli elaborati tecnici;
- **17.03.2017** accesso presso lo studio ..... per ritirare copia degli elab.di progetto alla Conc.Ed. n.24/88 del 15.06.88 che il Comune ha affermato "distrutti da allagamento", documenti questi che, per dovuta cognizione ho poi provveduto nella scansione digitale ed inviati al Comune con PEC il 30.03.2017
- **24.03.2017** accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontirolo Nuovo e Verdellino per ulteriori verifiche urbanistiche e ricerche autorizz.edilizie ed estrarne copia delle stesse e degli elaborati tecnici, nonché soprall. presso il terreno in Verdellino, presente il sig.....  
....., legale rappr. dell'Esecutata ".....", con rilievi degli accessi carrali su via Oleandri e corso Africa con scatti fotografici degli stessi;
- **più accessi telematici** ai siti internet del Comune di Verdellino e Pontirolo Nuovo per scaricare lo stralcio dello degli strumenti urbanistici vigenti e delle relative N.T.A.;
- **più accessi telematici** all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.), con il servizio "SISTER" per acquisire gli estratti di mappa, le visure storiche delle unità imm.ri -sia al C.T. che al N.C.E.U.- e la copia delle planimetrie depositate; alla Conservatoria per l'aggiornamento visura delle formalità in capo agli Esecutati;
- **colloqui con il Dott.** ....., per affidare l'incarico di stendere una Relazione indicante "la cronistoria dei passaggi di proprietà" con riferimento alle visure c/o l'Agenzia delle Entrate, degli atti e visure ipotecarie degli immobili in capo a .....

- **Certif. A.P.E.**, già Certif.Energetica, esentata come disposto con Decr. Interm. 26.06.2015.

**L'OGGETTO della STIMA**

La Procedura è promossa da:

- ....., con sede in ....., piazza ....., C.F. ....;

con l'intervenuto di:

- ....., res. in ....., via ....., C.F. ....

L'Esecuzione riguarda gli immobili in Pontirolo Nuovo (Bg) e Verdellino (Bg) sopraccitati in capo agli Esecutati -in seguito per brevità anche indicati come "U.I."-.

**AVVERTENZA:** Per una più facile individuazione e lettura gli immobili di proprietà:  
- di ..... di ..... sono riuniti nel fasc.A e fasc.B;  
- di .....sono riuniti nel fasc.C;  
- di ..... sono riuniti nel fasc.D.

**N.B.: Per quanto attiene la richiesta suddivisione in lotti dei beni subastati, stante la loro tipologia e conformazione li ritengo non ulteriormente suddivisibili come individuati e descritti in seguito e più precisamente:**

- **della propr. "....."**
  - il fabbr.artigianale in Pontirolo Nuovo è suddivisibile in 2 lotti di pari consistenza alla situazione di fatto e catastale e qui descritti in: A) Lotto 1 e Lotto 2;
  - il terreno in Verdellino, stante il prescritto Piano Attuativo ritengo controproducente la sua divisibilità e pertanto considerato unico lotto e qui descritto in: B) Lotto 3;
- **della propr. ....**
  - l'abitaz. in Verdellino via Degli Oleandri la ritengo non divisibile e qui descritta in: C) Lotto 4 ed il box lo considero pertinenziale all'abitazione;
- **della propr. ....**
  - l'abitaz. in Verdellino via Degli Oleandri la ritengo non divisibile e qui descritta in: D) Lotto 5 ed il box lo considero pertinenziale all'abitazione;

Fatte queste premesse procedo nelle deferite incombenze.

**QUESITO al C.T.U. e relative risposte**

- 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 lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

**A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. ".....";**

Trattasi di U.I. facenti parte di un più ampio fabbricato a destinazione industriale/artigianale elevato a 1p.f.t. e realizzato nel 2006-2008.

L'edificio e le U.I., come da visure catastali che richiamo (**Doc.A/5**), sono individuati:

**al Catasto Terreni**

- fg.9, mp.6789, ente urbano, aree 29.88;

coerenze, da nord ruotando in senso orario: canale Gremoso, mp.6791, mp.6792 e mp.6568.

**al Catasto Fabbricati**

Intestate per la piena proprietà a “.....”

- fg.5, mp.6789, sub.3, cat.D/7, Rendita € 3.460,00

- fg.5, mp.6789, sub.4, cat.D/1, Rendita € 204,00

- fg.5, mp.6789, sub.702, cat.D/7, Rendita € 2.670,00

Intestata per la quota di 2/4 piena proprietà a “.....”

- fg.5, mp.6789, sub.5, cat.D/1, Rendita € 94,00

coerenze da nord ruotando in senso orario: .....

- **per la porz. di capannone a p.t. al sub.3:** a nord con l'u.i. al sub.702, ad est con il canale Gremoso, a sud con il mp.6791 e ad ovest con l'u.i. al sub.2;
- **per la porz. di capannone a p.t. al sub.702:** a nord ed est con il canale Gremoso, a sud con l'u.i. al sub.3 e ad ovest con l'u.i. al sub.701;
- **per la Cabina ENEL a p.t. al sub.4:** a nord con l'u.i. al sub.2, ad est con l'u.i. al sub.5, a sud con il mp.6570 e ad ovest con il mp.6568;
- **per il vano contatori ENEL a p.t. al sub.5:** a nord con l'u.i. al sub.2, ad est con il mp.6792, a sud con il mp.6570 e ad ovest con il mp.6568;

**B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;**

Terreni rientranti nel Piano Attuativo di iniziativa privata, intestati per la piena proprietà a “... ..”.

Dalle visure catastali che richiamo (**Doc.B/3**), sono così individuati al Catasto Terreni:

- fg.9, mp. 236, Semin Irrig, cl.2, are 64.50, R.D. € 41,64 – R.A. € 54,96

- fg.9, mp. 238, Semin Irrig, cl.2, are 49.00, R.D. € 29,10 – R.A. € 41,76
- fg.9, mp. 239, Semin Irrig, cl.2, are 1.02.05, R.D. € 60,61 – R.A. € 86,96
- fg.9, mp.1606, Semin Irrig, cl.2, are 02.50, R.D. € 1,48 – R.A. € 2,13
- fg.9, mp.1879, Semin Irrig, cl.2, are 90, R.D. € 0,58 – R.A. € 0,77
- fg.9, mp.3083, Semin Irrig, cl.1, are 08.20, R.D. € 6,35 – R.A. € 7,41

coerenze da nord ruotando in senso orario: mp.2281 (via Degli Oleandri), mp.2283, mp.2931, mp.2831, mp.2789, mp.2791, mp.1613 e 1605 (corso Africa), mp.1878, mp.199 e mp.2796.

**C) U.I. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superficiaria .....**

Trattasi di abitazione del tipo a schiera con autorimessa che fa parte di edificio racchiudente altre 3 abitaz. e a sua volta fa parte di un complesso costituito da n.6 fabbricati quadrifamiliari elevati a 2p.f.t. + interr., realizzate nel 1985-1988.

L'edificio e le U.I., come da visure catastali che richiamo (**Doc.C/4**), sono individuati:

**al Catasto Terreni**

- fg.9, mp.2796, ente urbano, aree 75.20;

coerenze, da nord ruotando in senso orario: mp.2064-2479-2480-2281 (via Degli Oleandri), mp.3083, mp.239, mp.236, mp.199, mp.2810, mp.172 e mp.170.

**al Catasto Fabbricati**

Intestate per la propr. superficiaria a ..... e per la propr. dell'area il Comune di Verdellino.

- fg.3, mp.2796, sub.16, cat.C/6, cl.3, mq.24, Rendita €. 53,30
- fg.3, mp.2796, sub.17, cat.A/3, cl.2, vani 8.5, Rendita €. 504,84

coerenze da nord ruotando in senso orario:

- **per l'autorimessa a p.interr.**, a nord con l'u.i. al sub.17, ad est e sud con terrapieno e ad ovest con la rampa di pertinenza;

- **per l'abitazione a p.t., 1° e interr.**, a nord con l'u.i. al sub.11, ad est con l'u.i. al sub.15, a sud ed ovest a p.t. con il giardino di pertinenza e a p.1° con affaccio sullo stesso, a sud a p.interr. con l'u.i. al sub.16 e ad ovest a p.interr. con terrapieno.

**D) U.I. del tipo a schiera+box in Verdellino per propr.superficiaria .....**;

Trattasi di abitazione del tipo a schiera con autorimessa che fa parte di edificio racchiudente altre 3 abitaz. e a sua volta fa parte di un complesso costituito da n.6 fabbricati quadrifamiliari elevati a 2p.f.t. + interr., realizzate nel 1985-1988.

L'edificio e le U.I., come da visure catastali che richiamo (**Doc.D/4**), sono individuati:

**al Catasto Terreni**

- fg.9, mp.2796, ente urbano, aree 75.20;

coerenze, da nord ruotando in senso orario: mp.2064-2479-2480-2281 (via Degli Oleandri), mp.3083, mp.239, mp.236, mp.199, mp.2810, mp.172 e mp.170.

**al Catasto Fabbricati**

Intestate per la piena proprietà a .....; intestazione catastale errata.

Intestate per la propr. superficiaria ad ..... e per la propr. dell'area il Comune di Verdellino.

- fg.3, mp.2796, sub.18, cat.C/6, ci.2, mq.28, Rendita €. 52,06

- fg.3, mp.2796, sub.19, cat.A/3, ci.2, vani 8, Rendita €. 475,14

coerenze da nord ruotando in senso orario:

- **per l'autorimessa a p.interr.**, a nord con terrapieno, ad est con l'u.i. al sub.20, a sud con l'u.i. al sub.19 e ad ovest con la rampa di pertinenza;
- **per l'abitazione a p.t., 1° e interr.**, a nord a p.t. con il giardino di pertinenza, a p.1° con affaccio sullo stesso e a p.interr. con l'u.i. al sub.18, ad est con l'u.i. al sub.21, a sud con l'u.i. al sub.25, ad ovest a p.t. con il giardino di pertinenza e a p.1° con affaccio sullo stesso e a p.interr. con terrapieno.

2) **ad una sommaria descrizione del bene.**

**A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. “.....”;**

Anche con rifer. al verbale di soprall., agli elab.grafici ed alle fotogr. (Doc.A/0,A/1,A/2,A/3).

**Inquadramento territoriale.**

L'intero edificio è ubicato nella zona industriale nell'estremità nord del territorio di Pontirolo Nuovo, raggiungibile percorrendo la diramazione alla S.P.142 e poi via Laterale Radaelli.

Fa parte di un recente Piano di Lottizzazione Convenzionato con opere di urbanizzazione assentite con P.d.C. 2242/05 del 07.04.2006, portate a termine e collaudate dalla P.A..

**Descrizione dell'edificio.**

Le 2 U.I. in esame fanno parte di un più ampio edificio a destinazione artigianale elevato ad 1 solo p.f.t. e ricoprente una superf. di mq 2.240ca ed occupano la porz. est.

È interamente realizzato in prefabbricato di ca con pilastri, capriate a doppia falda e tegoli sostenenti la coibentazione e la copertura che appare in fibro-cemento e con alternati lucernari in ondolux ed anche con scheed in colmo; tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati rifiniti in granigliato ed intervallati con aperture carrali, porte e finestrate.

Alla U.I. al sub.3, compete l'area cortilizia interposta tra l'edificio ed il canale Gremoso ma gravata di servitù di transito per consentire anche l'accesso alla U.I. al sub.702.

Alla U.I. al sub.702 competerebbe la propr.esclusiva dell'area cortilizia in lato nord ed est.

Le predette aree scoperte in lato est e nord sono pavimentate in tout venant bituminoso e delimitate da recinzione in fregio al canale Gremoso mentre per la parte retrostante alla parete nord dell'edificio, apparirebbe pavimentata perché ricoperta da detriti e sterpaglie.

Avvertenza: per entrambe le U.I. non è stato possibile accertare l'esistenza o meno della protezione al Radon.

Per la zona uffici servizi non è stato possibile accertare se sia stato o meno eseguito il prescritto vespaio; evidenzio altresì che i muri perimetrali ed il soffitto non risultano coibentati.

**Descrizione della porz. in lato nord al mp.6789/sub.702 (Lotto 1)**

Trattasi di un unico ambiente della superf.di ca mq 350 che appare a tutt'oggi non utilizzato e nel quale, nell'angolata S/E, è stata realizzata con tradizionale opera muraria, un volume interno racchiudente un piccolo ufficio con annesso locale spogliatoio e servizi igienici.

**La porzione produttiva** presenta le tipiche rifiniture quali: pavimento in calcestruzzo rifinito al quarzo, soffitto a rovescio tetto a 2 falde con lucernari in falda, pareti esterne perimetrali a rovescio pannelli, portoni d'accesso del tipo a libro a pannelli coibentati sandwich, serramenti di finestra al 2° livello in alluminio con vetrate termiche forsanche inserite in previsione del soprizzo volume tecnico.

Non vi è installato l'impianto elettrico.

**Il volume tecnico** è perimetrato sui 4 lati da pareti in prismi di cemento, solaio di copertura a lastre predalles, tramezzature interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimento in ceramica, imp.elettrico prevalentemente sottotraccia che appare a norma.

Serramenti di porta e finestra in alluminio con vetrate termiche e che al p.t. sono protette da inferiate e/o cancello, porte interne di tipo tamburato impiallicciate mogano lucidato.

Servizi igienici con pavimento e rivestimento in ceramica e con installato w.c. e/o turca.

**Descrizione della porz. in lato nord al mp.6789/sub.3 (Lotto 2)**

Trattasi di un unico ambiente della superf.di ca mq 550 che ad oggi risulta utilizzato dall'Esecutata per deposito attrezzature edili ed ufficio e nel quale, nell'angolata N/E, è stata realizzata con tradizionale opera muraria, un volume interno racchiudente 2 locali ufficio con annesso locale spogliatoio e servizi igienici.

**La porzione produttiva** presenta le medesime rifiniture come al U.I. sub. 702.

Si dà atto che l'imp.elettrico è provvisto di specifico quadro e probabilmente anche di imp. d'allarme come raffigurato nella correlata fotogr. pag.7.

**Il volume tecnico** presenta le medesime rifiniture come al U.I. sub. 702.

**Descrizione della cabina ENEL al mp.6789/sub.4 e loc. misuratori al mp.6789/sub.5**

Trattasi di piccolo fabbricato racchiudente 2 vani elevato ad 1 solo p.f.t. e realizzato con tradizionale muratura intonacata con copertura piana impermeabilizzata.

Il locale più ampio è destinato a cabina Enel ed asservito alla stessa, mentre nel locale più piccolo vi sono installati i misuratori di corrente delle aziende facenti parte del complesso.

**B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. ".....";**

Anche con rifer. al verbale di soprall., agli elab.grafici ed alle fotogr. (Doc.B/0,B/1,B/2,B/3).

Il terreno è ubicato nella zona residenziale periferica a sud/ovest del territorio di Verdellino ed a est del complesso residenziale ove insistono le u.i. di cui alle successive lettere C) e D).

L'area è cintata su tutti i lati da idonea recinzione e l'accesso avviene in lato nord tramite cancello carrale motorizzato prospettante su viale degli Oleandri nonché in lato sud da altro cancello carrale che prospetta su corso Africa.

L'area si presenta prevalentemente pianeggiante tenuta a prato che a dire del sig..... è condotta a titolo gratuito dal coltiv. diretto ..... di Verdellino che a suo compenso trattiene il foraggio.

Su parte dell'area esiste un tratto di percorso carrale su idonea massicciata che collega viale degli Oleandri con il vialetto del complesso residenziale in lato est di cui ai lotti C) e D) e tra l'altro con cancelletto che appare abusivo; sull'area stessa vi insistono diverse baracche e tettoie abusive perché non autorizzate e come meglio si evince dagli scatti fotogr.(Doc.B/3).

Faccio rilevare che l'area è individuata nel vigente P.G.T. da assoggettare a Piano Attuativo.

**C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Anche con rifer. al verbale di soprall., agli elab.grafici ed alle fotogr. (Doc.C/0,C/1,C/2,C/3).

### **Inquadramento territoriale.**

L'edificio è ubicato nella nuova zona di espansione residenziale periferica a sud/ovest dell'abitato di Verdellino e fa parte di un intervento di edilizia convenzionata su sedime di propr. del Com. di Verdellino e concesso nel 1985 ca in diritto di superf. per anni 99, rinnovabile, in favore della Coop..... e che dopo l'edificazione ha ceduto le U.I. ai propri soci e fra questi l'Esecutata sig.ra .....

Trattasi di complesso costituito da 6 fabbricati a destinazione residenziale che appaiono del tipo a schiera e racchiudenti ognuno 4 abitazioni con accessori a p.seminterr. aventi accesso da vialetti interni condominiali ed a loro volta protetto da cancello e cancellino prospettante su viale degli Oleandri al civ.n.1.

Da informative assunte presso il Com. di Verdellino, questi con lettera 30.06.09 ha proposto all'Esecutata il riscatto della propr., ma non è stato accolto.

### **Descrizione dell'edificio.**

Entrando nel vialetto, l'U.I. in esame, fa parte del 2°edificio ubicato nella sua angolata S/O.

Appare del tipo a schiera e racchiude locali abitativi su 2 p.f.t. oltre a servizi e box a p.interr..

L'edificio nella sua interezza ha tipologie e caratteristiche dell'epoca di costruzione quali muri perimetrali portanti, solai in latero-cemento, tetto a tegole su struttura comunque con aggetti di gronda in c.a.; infissi esterni di finestre e porte-finestre a battenti in pino di Svezia con specchiature termoisolanti e tapparelle in pvc; facciate intonacate al civile e tinteggiate, aggetto balconi in c.a. con barriere in ferro lineare verniciato.

Ad ogni edificio e quindi alle 4 U.I. ivi ricavate compete l'area scoperta pertinenziale tenuta in parte a giardino e vialetti ed in parte occupata dalla rampa di discesa ai box.

All'unità in esame si evidenzia l'esecuzione di un aggetto di gronda a livello balcone a protezione del marciapiedi perimetrale all'edificio nonché l'installazione di una tettoia nell'angolata S/O che insiste su parte della rampa di risalita.

### **Descrizione della U.I. in esame**

L'abitazione è del tipo duplex su 2 piani oltre al semint. e fra essi collegati da scala interna su struttura in c.a. con rivestimento pedate ed alzate in cotto.

Al p. rialzato vi è ricavato l'ingresso-soggiorno, la cucina ed un servizio igienico con antibagno; al 1°p. vi sono ricavate 3 camere da letto ed il bagno principale; al p.semint. vi è ricavato un locale cantina-taverna con annessa piccola dispensa, un locale lavanderia-w.c. con doccia ed altro locale cantina-disimp. attraverso il quale si accede alla contigua autorimessa in sottosuolo del giardino e da qui la rampa di risalita sulla quale vi prospetta un piccolo locale nel quale vi è installata la caldaietta a gas.

Nel suo insieme presenta caratteristiche e rifiniture di tipo medio popolare in buono stato di conservazione correlato all'età quali: pavimento in cotto al p.terra ed in parquet al 1°p., pareti e soffitti intonacati a civile tinteggiati, servizio igienico al p. rialzato con pavimento e pareti con piastrelle di ceramica e con installati i 3 accessori, bagno al 1°p. con pavimento e pareti piastrellate in ceramica e con installato doppio lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno.

A p.seminterr. vi sono ricavati più ambienti quali: cantina-taverna che presenta rifiniture al civile con pavimento in cotto, pareti e soffitto al civile e con installato decoroso caminetto e le stesse caratteristiche si ripetono nella contigua piccola dispensa che tra l'altro ha pareti rivestite in ceramica.

La lavanderia ha pavimento e rivest. in ceramica con installato w.c., pilotto e cabina doccia.

La cantina-disimp. e sottoscala ha pavimento in cotto e pareti e soffitto a civile tinteggiate.

Autorimessa con pavimento in ceramica, pareti intonacate al civile, soffitto in c.a., porta di tipo basculante motorizzata e porta REI di collegamento con l'abitazione.

Nella sua globalità l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con C.T. a gas con elementi radianti in ghisa e le 3 camere al 1°p sono altresì provviste di impianto di raffrescamento con split e gruppo condensante su terrazzo.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con frutti tradizionali e che appare a norma.

**D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Anche con rifer. al verbale di soprall., agli elab.grafici ed alle fotogr. (Doc.D/0,D/1,D/2,D/3).

#### **Inquadramento territoriale.**

Per evitare ripetizione, rimando a quanto già descritto alla lettera C) del punto 2) del quesito.

Da informative assunte presso il Com. di Verdellino, questi con lettera 30.06.09 ha proposto all'Esecutata il riscatto della propr., ma non è stato accolto.

#### **Descrizione dell'edificio.**

Entrando nel vialetto, l'U.I. in esame, fa parte del 3°edificio ubicato nella sua angolata N/O.

Appare del tipo a schiera e racchiude locali abitativi su 2 p.f.t. oltre a servizi e box a p.interr..

L'edificio nella sua interezza ha tipologie e caratteristiche dell'epoca di costruzione quali muri perimetrali portanti, solai in latero-cemento, tetto a tegole su struttura comunque con aggetti di gronda in c.a.; infissi esterni di finestre e porte-finestre a battenti in pino di Svezia con specchiature termoisolanti e tapparelle in pvc; facciate intonacate al civile e tinteggiate, aggetto balconi in c.a. con barriere in ferro lineare verniciato.

Ad ogni edificio e quindi alle 4 U.I. ivi ricavate compete l'area scoperta pertinenziale tenuta in parte a giardino e vialetti ed in parte occupata dalla rampa di discesa ai box.

All'unità in esame si evidenzia l'installazione di un pergolato in legno su 4 colonne in muratura posizionato nell'angolata N/O e che insiste su parte della rampa di risalita.

#### **Descrizione della U.I. in esame**

L'**abitazione** è del tipo duplex su 2 piani oltre all'semint. e fra essi collegati da scala interna con struttura in c.a. e pedate ed alzate rivestite in granito.

Al p rialzato vi è ricavato l'ingresso-soggiorno e l'ampia cucina; al 1°p. vi sono ricavate 3 camere da letto ed il bagno principale; al p.semint. vi è ricavato un locale cantina-taverna, un locale cantina attrezzato come cucina, un bagno con installati i 3 accessori e doccia; in

sottosuolo del giardino vi sono ricavati 2 locali cantina e l'ampia autorimessa collegata da un lato con la cantina-taverna e su altro lato prospetta sulla rampa di risalita.

Nel suo insieme presenta caratteristiche e rifiniture di tipo medio popolare in buono stato di conservazione correlato all'età quali: pavimento in ceramica al p.terra ed in parquet al 1°p., pareti e soffitti intonacati a civile tinggiati, bagno al 1°p. con pavimento e pareti piastrellate in ceramica e con installato i consueti accessori e vasca da bagno.

Al p.seminterr. vi sono ricavati più ambienti quali: locale cantina-taverna che presenta rifiniture al civile con pavimento in ceramica, pareti e soffitto al civile e con installato decoroso caminetto e le stesse caratteristiche si ripetono nella contigua cantina-cucina e nelle altre 2 cantinole.

Autorimessa con pavimento in ceramica, pareti intonacate al civile, soffitto in c.a., porta di tipo basculante e porta in ferro di collegamento con l'abitazione.

Nella sua globalità l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con C.T. a gas con elementi radianti in ghisa e l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con frutti tradizionali e che appare a norma.

**3) Per le costruzioni iniziate anteriormente il 02.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.**

**A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. “.....”;**

È stato realizzato in base a D.I.A. n.83 del 22.16.2006 a prot.n.11846 e succ. varianti.

**B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;**

Le recinzioni ed accessi carrali sono stati assentiti con C.E. n.17/96 del 29.03.1996 con parziale difformità.

Non risulta autorizzato sia il tracciato stradale interno quanto le varie baracche e tetterie.

**C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Il complesso e la racchiusa U.I. in parola è stato realizzato con Conc.Ed.n.70 del 12.07.1985 e succ. varianti.

**D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Il complesso e la racchiusa U.I. in parola è stato realizzato con Conc.Ed.n.70 del 12.07.1985 e succ. varianti.

Il tutto come meglio precisato nel succ. cap.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 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 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.30.06.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40.6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

**A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. ".....";**

Dagli accertamenti presso l'Uff.Tecnico del Com.di Pontirolo Nuovo e da quanto indicato nei rogiti (**Doc.A/4**) ed anche sulla traccia dei documenti fornitami dal Geom. ....  
..... (progett.dell'ultima D.I.A. depositata in Com.di Pontirolo Nuovo), è emerso che l'immobile è stato realizzato con i seguenti provvedimenti autorizzativi (**Doc.A/7**):

- Permesso di Costruire n.2242 del 07.04.2006 a prot.n.10920 rilasciata a .....  
..... per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano attuativo denominato "P.A. Industriale di via Radaelli".  
Opere realizzate, ultimate e collaudate come affermato dal geom....., Resp. del Servizio Tecnico del Com.di Pontirolo Nuovo;
- Denuncia di inizio attività – D.I.A. n.83 del 22.12.2006 a prot.n.11846 richiesta da .....  
..... e successivamente volturata a "....." per la costruzione di nuovo insediamento artigianale / industriale;
- D.I.A. n.17 del 27.02.2008 a prot.n.1845 richiesta da ".....";
- D.I.A. n.43 del 07.05.2008 a prot.n.4156 richiesta da ".....";
- Richiesta Certif. di Agibilità del 01.07.2008 a prot.n.6278 approvato per silenzio assenso;

- D.I.A. n.79 del 29.08.2008 a prot.n.8160 richiesta da “.....” per tramezzature interne e suddivisione delle U.I. e formazione uffici e servizi igienici;
- Comunicazione di fine lavori del 13.12.2008 riferita all’u.i. al mp.6789/sub.701 richiesta da “.....” il 18.12.2008 a prot.n.12384;
- Richiesta Certif. di Agibilità riferita all’u.i. al mp.6789/sub.701 del 13.01.09 a prot.n.234;

Dal raffronto tra l’autorizzato (**Doc.A/7**) e l’esistente (**Doc.A/2**) non ho riscontrato difformità.

**B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;**

Dagli accertamenti effettuati presso l’Uff.Tecnico del Com.di Verdellino, è emerso che con Conc.Ed.n.17 del 29.03.1996 è stata autorizzata la recinzione intero sedime e la formazione di n.2 accessi carrali, il 1° realizzato su via Oleandri ed il 2° su corso Africa (**Doc.B/7**).

Dal raffronto tra quanto autorizzato e l’esistente (**Doc.B/2**) tali accessi risultano realizzati in difformità rispetto autorizzato.

Ritengo che, salvo maggiori approfondimenti con l’Ufficio Tecnico del Comune, possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell’art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i..

Nella fattispecie, a mio giudizio, il rilascio del provvedimento può essere subordinato al solo pagamento dell’oblazione con sanzione minima pari a € 516, dei diritti di segreteria, delle necessarie marche da bollo, nonché della prestazione del professionista incaricato alla presentazione della domanda di sanatoria, ed i relativi costi, da porsi ovviamente in detrazione alla valutazione del bene, verranno da me esplicitati nel dettaglio nella risposta al successivo punto 9 del quesito.

- C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**
- D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Dagli accertamenti effettuati presso l’Uff.Tecnico del Com.di Verdellino per gli immobili in specie risultano depositati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**Doc.C/6-D/6**):

- Concessione Edilizia n.70 del 12.07.1985 rilasciata alla “.....” per costruzione edifici ad uso residenziale siti in via Oleandri (**Doc.C/6.1-D/6.1**);

- C.E. in Variante n.24 del 15.06.1988 (Doc.C/6.2-D/6.2);

Con lettera 01.03.2017 il Comune di Verdellino mi è stato comunicato che non è stato possibile reperire la suddetta pratica a causa allagamento archivio (Doc.C/6.4-D/6.4). Di contro la copia del P.d.C. e le tavole di progetto, mi è stato possibile acquisirle dallo studio .....oggi gestito dai figli del geom.....

Con questi elementi è stato possibile effettuare la verifica delle U.I. in esame e dal loro raffronto (Doc.C/6.4-D/6.4 e Doc. C/2-D/2) ne ho riscontrato la prevalente conformità, tra l'altro corrispondente alla situazione catastale dell'epoca a firma del geom.Collenghi.

Allo stato ed a mio sommo parere è sostenibile e dovrebbe prevalere quanto riprodotto nelle tavole di progetto acquisite presso lo studio ..... e non certo gli eventuali assunti della P.A. perché non supportati da prove certe, ribadendone l'inesistenza dei documenti di supporto andati distrutti con l'allagamenti.

**C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Nel richiamare quanto indicato nel paragr. precedente risultano le seguenti difformità perché non autorizzate quali:

- i locali al 1°p. hanno altezza di ml 2,84 contro gli autorizzati ml 2,70;
- il cambio di destinazione dei vani a p.semint. utilizzati come taverna e servizi e non aventi i requisiti di agibilità;
- il giardino di pertinenza risulta su entrambi i lati più ampio di quanto autorizzato;
- eseguito l'aggetto gronda a p.terra tra i due balconi;
- la tettoia insistente sul giardino di pertinenza, forsanche ricoprendone con solaio la parte inferiore e terminale della rampa di discesa ai box;

Ritengo che, salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune, possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i..

A mio giudizio il rilascio del provvedimento è subordinato al pagamento dell'oblazione, nella misura minima di €.516, dei diritti di segreteria, delle necessarie marche da bollo, nonché della prestazione del professionista per stesa progetto e presentazione istanza ed i relativi costi da porre in detrazione alla stima della U.I. e come da me esplicitati nel dettaglio nella risposta al successivo punto 9 del Quesito.

Di contro ritengo non sanabile il cambio di destinazione del locale taverna per l'assenza di requisiti igienici nonché della tettoia in quanto realizzata in contrasto con le N.T.A. del P.d.Regole anche per mancato rispetto arretramento da confine e pertanto da rimuovere.

**D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Nel richiamare quanto indicato nel paragr. precedente risultano le seguenti difformità perché non autorizzate quali:

- i locali al 1°p. hanno altezza di ml 2,80 contro gli autorizzati ml 2,70;
- il cambio di destinazione dei vani a p.semint. utilizzati come taverna e servizi e non aventi i requisiti di agibilità;
- il giardino di pertinenza risulta su entrambi i lati più ampio di quanto autorizzato;
- eseguito l'aggetto gronda a p.terra tra i due balconi;
- il pergolato insistente sul giardino di pertinenza, forsanche ricoprendone con solaio la parte inferiore e terminale della rampa di discesa ai box;

Ritengo che, salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune, possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i..

A mio giudizio il rilascio del provvedimento è subordinato al pagamento dell'oblazione, nella misura minima di €.516, dei diritti di segreteria, delle necessarie marche da bollo, nonché della prestazione del professionista per stesa progetto e presentazione istanza ed i relativi costi da porre in detrazione alla stima della U.I. e come da me esplicitati nel dettaglio nella risposta al successivo punto 9 del Quesito.

**5) Per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/85.**

**A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. ".....";**

**C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

**D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Non sono necessari trattandosi di sedimi edificati.

**B) Area edificabile F2a in Verdellino di propr. “.....”;**

Il Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dei terreni in specie, giusta mia richiesta presentata il 18.01.2017 a prot.n.739, è stato rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale di Verdellino Dott.ssa ..... in data 24.01.2017 a prot.n.1001, attestando che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale: Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato definitivamente con delibera n.2 del 21.02.2011 e succ. varianti approvate con delibera del Consiglio Comunale n.2 del 25.02.2014 e n.2 del 25.03.2015, individua i terreni ai mpp.236, 238, 239, 1606, 1879 e 3083 come segue (**Doc.B/4**):

*“Zona F2a – Parco delle rimembranze soggetto ad ambito di trasformazione disciplinato dal Documento di Piano del P.G.T. da attuarsi mediante specifico Piano Attuativo comunale di iniziativa privata ex art.12 L.R. 12/2005.*

*– Si segnala inoltre che parte del mp.1606 ricade in strada esistente confermata e parte dei mpp.238, 239 e 3083 in fascia di rispetto cimiteriale”.*

Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni contenute nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole del P.G.T. (**Doc.B/5**).

- 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, lvi compresa la denuncia al NCEU 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.**

L'identificazione catastale degli immobili oggetto di procedura è esplicitata nella risposta al quesito n.1 e che rimando per ogni eventuale delucidazione.

Detta premessa segnalo le seguenti difformità catastali riscontrate:

- A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. “.....”;**  
**B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;**

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (**Doc.A/5-B/3**) e l'esistente (**Doc.A/2-B/1**) non ho riscontrato difformità.

**C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (Doc.C/4) e l'esistente (Doc.C/2) ho riscontrato le seguenti difformità:

- l'altezza rilevata del p.1° è più alta di cm.14 rispetto a quella indicata;
- l'area esterna di pertinenza dell'abitazione non è rappresentata nella plan.catastale;
- la tettoia realizzata sul giardino di pertinenza non è stata censita.

**Per economia di Procedura non ho approntato la procedura telematica PREGEO e/o DOCFA per regolarizzare le discordanze e pronto ad adempiere se richiesto.**

**I relativi costi li ho comunque valorizzato e posti in detrazioni nella stima come esplicitati in dettaglio nella risposta al successivo punto 9 del Quesito.**

**D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (Doc.D/4) e l'esistente (Doc.D/2) ho riscontrato le seguenti difformità:

- l'altezza rilevata del p.1° è più alta di cm.10ca rispetto a quella dichiarata;
- l'area esterna di pertinenza dell'abitazione non è rappresentata nella plan.catastale;
- alcune tramezzature interne sono state realizzate in difformità con quanto indicato;
- l'intestazione catastale delle u.i. è errata; l'Esecutata possiede solo la propr. superficiaria.

**Per le discordanze catastali richiamo quanto indicato nel paragr. precedente.**

**Il refuso riguardante l'errata intestazione delle U.I. può essere sistemato attraverso il servizio telematico "Contac Center".**

***7-8) 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.***

***All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del***

*debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**A+B) Edificio in Pontirolo Nuovo + Area edific.F2a in Verdellino  
di propr. ".....";**

Le U.I. facenti parte l'edificio in Com. di Pontirolo Nuovo ed i terreni in Com. di Verdellino corrispondono a quanto descritto dal Not. .... nella sua certificazione notarile del 03.05.2016 agli atti della Procedura ma, mio malgrado, segnalo che ha ommesso di indicare l'ipoteca in favore ..... -ora .....- iscritta il 11.04.2008 al n°24423/4622 ed al riguardo richiamo la "relazione cronistoria dei passaggi di propr. nel ventennio" redatta dal Dott. .... (Doc.4), ed in ultimo dai rogiti compiuti (Doc.A/4).

**I suddetti beni non risultano gravati da censi, livelli o usi civici.**

**Per le spese cond. relative alle U.I. in Pontirolo Nuovo il sig....., leg.rapp. dell'Esecutata, ha affermato che non esiste un Condominio e/o Consorzio e le spese di manut. ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizz. del comparto vengono mano a mano ripartite tra le aziende ivi insediate e che ad oggi non ha alcuna pendenza.**

Nello specifico emerge che anteriormente al ventennio:

**per i beni in Pontirolo Nuovo:**

a) l'area distinta al Catasto Terreni con il mp.3084 di are 40.30, era di propr.:

..... nato a ..... il ....., giusta successione .....  
..... apertasi il 16.08.1958 con testamento olografo pubblicato con verbale del  
22.11.1958 a rep.7889/3572 Notaio .....

Con tipo di fraz.n.206454 del 26.09.2005 viene stralciata dal mp.3084 la particella individuata con il mp.6488 di are 10.60; con succ. tipo di fraz.n.151525 del 14.11.2005 vengono poi stralciate dal mp.6488 le particelle individuate coi mpp.6569 di are 0.38 e 6575 di are 09.50; con atto di redistribuzione fondiaria di aree di P.L. del 27.11.2005 a

rep.37096/7789 Notaio ....., l'area al mp.6556 di propr. ...., di cui al punto b), viene trasferita a .....

b) l'area distinta al Catasto Terreni con il mp.3085 di are 49.30, era di propr.:

..... nato a ..... il ....., giusta successione .....  
.....

Con tipo di fraz.n.206454 del 26.09.2005 viene stralciata dal mp.3085 la particella individuata con il mp.6556 di are 20.00; con atto di redistribuzione fondiaria di aree di P.L. del 27.11.2005 a rep.37096/7789 Notaio ....., l'area al mp.6556 viene trasferita a .....

Successivamente il sig. ....:

in 1° luogo con atto del 24.04.2007 a rep.81281/13222 Notaio ..... (Doc.A/4) ha venduto la piena propr. delle aree ai mpp.6691 (ex 6556/b) di are 08.70 e 6693 (ex 6575/b) di are 03.50 e la quota di ½ dell'area al mp.6569 di are 0.38 alla società Esecutata ".....";

in 2° luogo con atto del 11.06.2007 a rep.81535/13361 Notaio ..... ha donato la piena propr. delle aree ai mpp.6690 (ex 6556/a) di are 11.30 e 6692 (ex 6575/a) di are 06.00 e la quota di ½ dell'area al mp.6569 di are 0.38 al figlio .....  
....., che a sua volta, con atto del 19.03.2008 a rep.n.131948 Not. ....  
(Doc.A/4) ha venduto alla società Esecutata ".....";

In ultimo la società Esecutata, sulle aree ai mpp.6690, 6691, 6692, 6693 e 6569 ha realizzato il complesso industriale di cui risulta proprietaria esclusiva per le porz. individuate al catasto fabbricati con il mp.6789/sub.3, 4 e 702, e comproprietaria per ½ del mp.6789/sub.5.

per i beni in Verdellino:

Gli appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni con i mpp.236, 238, 239, 1606, 1879 e 3083, erano già di propr. della società Esecutata “.....”, in virtù dell’atto di acquisto del 03.11.1995 a rep.n.15896/1588 Notaio .....

Dette premesse, elenco le formalità delle U.I. risultanti dalle Ispezioni Ipotecarie in capo alla società Esecutata “.....” **(Doc.1)**:

Trascrizione a favore:

- Compravendita con Atto del 03.11.1995 a rep. n.15896/1588 Notaio ....., trascr. a Bg il 04.11.1995, R.P. 24129, R.G. 32815.
- Compravendita con Atto del 24.04.2007 a rep. n.81281/13222 Notaio ....., trascr. a Bg il 07.05.2007, R.P. 16308, R.G. 28689.
- Compravendita con Atto del 19.03.2008 a rep. n.131948 Notaio ....., trascr. a Bg il 11.04.2008, R.P. 14556, R.G. 24422.
- Trasferimento sede sociale con Atto del 15.12.2008 Notaio ....., trascr. A Bg il 29.12.2008, R.P. 47047, R.G. 80732.

Trascrizioni contro:

- Atto Esecutivo o Cautelare  
Verb. Pignor. Immobili in favore .....  
Nota 30.03.2016, R.P. 8983, R.G. 13875, giusto Verbale Ufficiale Giudiziario di Pignoramenti immobili a rep.2344 del 29.02.2016.

Iscrizioni contro:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Nota del 07.05.2007, R.P. 7123, R.G. 28690, Atto del 24.04.2007 a rep.81282/13223  
Notaio ..... a favore “.....” con sede in .....
- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Nota del 11.04.2008, R.P. 4622, R.G. 24423, Atto del 19.03.2008 a rep.131949 Notaio

.....

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Nota del 23.11.2015, R.P.7586, R.G.46618, Atto del 01.07.2015 a rep.3419 Pubb.Ufficiale,  
a favore “.....” con sede in .....

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Nota del 07.04.2016, R.P.2311, R.G.15057, Atto del 07.03.2016 a rep.9795 Pubb.Ufficiale,  
a favore “.....” con sede in .....

Il sedime non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

**C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Le U.I. interessate corrispondono esattamente a quanto descritto dal Notaio .....  
nella sua certificazione notarile del 03.05.2016 agli atti della Procedura, nonché dalle visure  
catastali da me acquisite (**Doc.C/4**).

Le U.I. censite al Catasto Fabbricati con il mp.2796/sub.16 e 17 erano già in capo  
all'Esecutata, per la proprietà superficiaria della durata di anni 99, giusta scrittura privata di  
atto di assegnazione a socio di coop. edilizia del 22.06.1989 a rep.n.482725/16536 Notaio  
..... e come alla nota di trascrizione del 22.07.1989 (**Doc.2.2**).

A detta premessa, elenco le formalità delle U.I. risultanti dalle Ispezioni Ipotecarie (**Doc.2.1**):

Trascrizione a favore:

- Assegnazione a socio di cooperativa edilizia, Atto del 22.06.1989 a rep. n.482725/16536  
Notaio ....., trascr. a Bg il 22.07.1989, R.P. 15171, R.G. 20426 (**Doc.2.2**).

Trascrizioni contro:

- Atto Esecutivo o Cautelare  
Verb. Pignor. Immobili in favore .....

Nota 30.03.2016, R.P. 8983, R.G. 13875, giusto Verbale Ufficiale Giudiziario di Pignoramenti immobili a rep.2344 del 29.02.2016.

Iscrizioni contro:

- Ipoteca Giudiziale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Nota del 27.10.2005, R.P.15676, R.G.68474, Atto del 21.10.2005 a rep.41629/12734

Notaio ....., a favore di “.....” con sede in .....

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Nota del 23.11.2015, R.P.7586, R.G.46618, Atto del 01.07.2015 a rep.3419 Pubb.Ufficiale,

a favore “.....” con sede in .....

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Nota del 07.04.2016, R.P.2311, R.G.15057, Atto del 07.03.2016 a rep.9795 Pubb.Ufficiale,

a favore “.....” con sede in .....

**I suddetti beni non risultano gravati da censi, livelli o usi civici.**

**L’U.I. fa parte dell’originario Piano di Lott.ne le cui sole parti comuni sono rappresentate dal percorso stradale e vialetti interni, amministrati da “studio ..... ..” di Verdellino al quale ho richiesto la posizione del dare/avere, ma senza risposta.**

**Al riguardo la sig.ra ..... ha affermato di non avere alcuna pendenza.**

**D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Le U.I. interessate corrispondono esattamente a quanto descritto dal Notaio ..... nella sua certificazione notarile del 03.05.2016 agli atti della Procedura.

Le U.I. censite al Catasto Fabbricati con il mp.2796/sub.18 e 19 erano già in capo all’Esecutata, per la proprietà superficiaria della durata di anni 99, giusta scrittura privata di atto di assegnazione a socio di coop. edilizia del 24.07.1989 a rep.n.483487/16641 Notaio ..... e come alla nota di trascrizione del 23.08.1989 (**Doc.3.2**).

A detta premessa, elenco le formalità delle U.I. risultanti dalle Ispezioni Ipotecarie (**Doc.3.1**):

Trascrizione a favore:

- Assegnazione a socio di cooperativa edilizia, Atto del 24.07.1989 a rep. n.483487/16641  
Notaio ....., trascr. a Bg il 23.08.1989, R.P. 17758, R.G. 23601 (**Doc.3.2**).

Trascrizioni contro:

- Atto Esecutivo o Cautelare  
Verb. Pignor. Immobili in favore .....  
Nota 30.03.2016, R.P. 8983, R.G. 13875, giusto Verbale Ufficiale Giudiziario di  
Pignoramenti immobili a rep.2344 del 29.02.2016.

Iscrizioni contro:

- Ipoteca Giudiziale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Nota del 27.10.2005, R.P.15676, R.G.68474, Atto del 21.10.2005 a rep.41629/12734  
Notaio ....., a favore di “.....” con sede in .....
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.  
Nota del 23.11.2015, R.P.7586, R.G.46618, Atto del 01.07.2015 a rep.3419 Pubb.Ufficiale,  
a favore “.....” con sede in .....
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.  
Nota del 07.04.2016, R.P.2311, R.G.15057, Atto del 07.03.2016 a rep.9795 Pubb.Ufficiale,  
a favore “.....” con sede .....

**I suddetti beni non risultano gravati da censi, livelli o usi civici.**

**L’U.I. fa parte dell’originario Piano di Lott.ne le cui sole parti comuni sono rappresentate dal percorso stradale e vialetti interni, amministrati da “studio .....  
.....” di Verdellino al quale ho richiesto la posizione del dare/avere, ma senza risposta.**

**Al riguardo la sig.ra ..... ha affermato di non avere alcuna pendenza.**

**9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.**

Per la valutazione, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti agli attuali valori di mercato di compravendita di U.I. similari in zona.

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che i beni possiedono, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizzano e la zona in cui sono ubicati.

**A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. “.....”;**

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.A/1 e A/2**) ed agli scatti fotografici (**Doc.A/3**).

**Fattori negativi:** la generalizzata stasi del mercato degli immobili produttivi.

**Fattori positivi:** la piccola pezzatura della U.I. in esame che si presta per un'attività artigianale, il buono stato di conservazione perché nuovo e per le aree cortilizie di pertinenza utilizzabili come parcheggio e/o per il deposito delle merci/attrezzature.

Da informative presso colleghi e agenzie immobiliari, nonché dalla disamina listini prezzi degli immobili, i valori accertati/reperiti di U.I. similari in Comune di Pontirolo Nuovo risultano:

- Capannoni Usati: da € 350/mq a € 450/mq (Listino FIMAA 2016);
- Capannoni Nuovi: da € 550/mq a € 700/mq (Listino FIMAA 2016);
- Capannoni Nuovi: da € 600/mq a € 750/mq (Valore Casa 2016);
- Capannoni Nuovi: da € 540/mq a € 810/mq (quotazioni OMI);

Dette quotazioni, ovviamente rapportate all'edificio ed alle U.I. in esame, oltre che quelle architettoniche e tipologiche, nonché i fattori negativi e positivi succitati, ritengo appropriato applicare i seguenti prezzi unitari:

- porz. Capannone+servizi+aree esterne ai sub.702 e sub.3: **€ 450/mq**

\*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza individuata in sito e raffigurata negli elab.grafici (**Doc.A/1 e A/2**), ho proceduto nella stima in unica soluzione

utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi i deprezzamenti per l'attuale stasi del mercato imm.re.

**Avvertenza:**

- Non ho applicato deprezzamento alcuno per le occupazioni in corso perché in uso esclusivo all'Esecutata e/o non occupate.
- Non ho attribuito valore alcuno al locale cabina Enel asservito all'Ente e tantomeno al locale contiguo destinato a misuratori di corrente delle aziende ivi insediate e considerandoli pertanto di stretta pertinenza alle U.I. in esame.
- Alle U.I. competono, per quora millesimale la compartecipazione sulle opere di urbanizz. e parti comuni del P.L. con i relativi oneri di gestione

Con queste premesse procedo nella stima come segue:

**LOTTO 1 – (mp.6789/sub.702+quota50% propr.cabina Enel al mp.6789 sub.4 e del 25% del vano contatori al mp.6789 sub.5)**

**porz. Capannone+servizi+area esterna a p.T.:**

Sup. ragg. a base calcolo	mq 393	
- Prezzo unitario attribuito	€ 450/mq.	
<u>Pertanto:</u> - Sup. ragg. mq 393,00 x € 450/mq. =		€ 176.850

**deprezz:**

- per crisi mercato e stimolo acquisto -20% pari a arr.ti € -36.850

**Valore netto piena propr. € 140.000**  
(diconsi Euro centoquarantamila/00)

**LOTTO 2 – (mp.6789/sub.3+quota50% propr.cabina Enel al mp.6789 sub.4 e del 25% del vano contatori al mp.6789 sub.5)**

**porz. Capannone+servizi+area esterna a p.T.:**

Sup. ragg. a base calcolo	mq. 565	
- Prezzo unitario attribuito	€ 450/mq.	
<u>Pertanto:</u> - Sup. ragg. mq 565,00 x € 450/mq. =		€ 254.250

**deprezz:**

- per crisi mercato e stimolo acquisto -20% pari a € -50.850

**Valore netto piena propr. € 203.400**  
(diconsi Euro duecentotremilaquattrocento/00)

**B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;**

Anche con riferimento agli elab. grafici (**Doc.B/1 e B/2**) ed agli scatti fotografici (**Doc.B/3**).

Trattasi di appezzamento di terreno comprendente i mpp. citati al punto 1) del quesito avente una superficie catastale compl. di mq.22.715 ed individuato nel vigente P.G.T., come al C.D.U. (**Doc.B/5**), ricadente in:

zona “F2a” – Parco delle rimembranze soggetto ad ambito di trasformazione da attuarsi mediante specifico Piano Attuativo comunale di iniziativa privata ex art.12 L.R.12/2005.

Il Documento di Piano del P.G.T. individua con gli artt.5.3.4, 6.2.2 e 6.3 gli indici e le possibilità edificatorie nonché le specifiche d'intervento (**Doc.B/65**), che di seguito sintetizzo:

- sedime e/o dimensioni dell'area mq.25.146, di cui:

- aree con vocazione edificatoria      mq.10.957 x indice edif. 0,35 = S.L.P.    mq. 3.834,95

- aree senza vocazione edificatoria      mq.14.189 x indice edif. 0,13 = S.L.P.    mq. 1.844,57

**Tot. S.L.P. arr.ti mq 5.680,00**

Segnalo inoltre che sul terreno in parola è possibile utilizzare un ulteriore S.L.P. di mq.1.443, cosiddetta “in atterraggio” e da acquistare da un fondo nel territorio che abbia detta superficie disponibile “in decollo”; questa sup. non è oggetto di stima.

A detta premessa elenco i fattori positivi e negativo che la caratterizzano.

**Fattori negativi:** la stasi del mercato immobiliare e la zona semiperiferica rispetto all'abitato.

**Fattori positivi:** la localizzazione dell'area interposta tra strade di primaria importanza con aree di sosta e di verde pubblico nonché la vicinanza di insediamenti residenziali e sportivi.

A fronte di quanto relazionato in premessa, tenuto conto dei fattori negativi e positivi succitati, nonché le informative presso colleghi e agenzie immobiliari, ritengo appropriato applicare il seguente prezzo unitario:

- S.L.P. edificabile, prezzo unitario:

**€ 240/mq**

Pertanto ho proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando il prezzo unitario sopra determinato ed applicando poi il deprezzamento per l'attuale stasi del mercato imm.re, nonché i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie.

**LOTTO 3 appezz. di terreno ai mpp.236, 238, 239, 1606, 1879 e 3083:**

- Sup.fondiarìa di P.G.T.	mq. 25.146	
- S.L.P. realizzabile	mq. 5.680	
- Prezzo unitario attribuito	€ 240/mq. di S.L.P.	
<u>Pertanto:</u> - S.L.P. mq.5.680 x € 240/mq. =		€ 1.363.200

<b>Deprezzamento</b> per stasi di mercato e stimolo acquisto 30% pari ad arr.te		€ -412.000
---	--	------------

**A dedurre costi per regolarizzazione difformità edilizie degli accessi carrali:**

ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 + s.m.i.  
(la sanatoria dovrà essere approfondita e verificata con l'ufficio tecnico del Comune di Verdellino)

- prestazione professionista per istanza sanatoria (comprensiva di onorario, spese e cassa di previdenza) + oblazione minima + diritti di segreteria + marche da bollo, a stima		€ -1.200
---	--	----------

**Valore netto piena propr. € 950.000**  
(diconsi Euro unovecentocinquantamila/00)

**C) propr. superficiaria di ..... di abitaz. tipo a schiera+box in Verdellino**  
**v.le d. Oleandri ai mpp.2796 sub.17 e sub.16; propr.suolo Com.di Verdellino.**

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.C/1 e C/2**) ed agli scatti fotografici (**Doc.C/3**).

**Fattori negativi:** la stasi mercato immobiliare, la zona periferica in cui è ubicato il fabbricato rispetto al centro abitato, l'assenza di isolamenti e la presenza di difformità edilizie.

**Fattori positivi:** il buono stato di conservazione dell'immobile correlato all'età, la vicinanza alle opere di urbanizzazione ed i pubblici servizi.

Da informative presso colleghi e agenzie immobiliari, nonché dalla visura listini prezzi degli immobili, i valori accertati/reperiti di U.I. similari in Comune di Verdellino risultano:

- Appart. semi-Recenti: da € 500/mq a € 700/mq (Listino FIMAA 2016);

- Appart. non-Recenti: da € 900/mq a € 1.100/mq (Valore Casa 2016);
- Autorimesse: da € 10.000/cad a € 15.000/cad (Listino FIMAA 2016);
- Autorimesse: da € 12.000/cad a € 15.000/cad (Valore Casa 2016);

Per le caratteristiche intrinseche delle U.I., oltre che quelle architettoniche e tipologiche, nonché i fattori negativi e positivi succitati e per ultimo la tipologia del fabbricato che si configura come Villino, ritengo equo applicare i seguenti prezzi unitari:

- al Villino a p.Terra, 1° e Interr. + giardino: **€ 900/mq.**
- all'autorimessa a p.Interr.: **€ 15.000/cad.**

\*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici (**Doc.C/1 e C/2**), ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi il deprezzamento per la perdurante stasi del mercato imm.re, i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie/catastale, nonché il deprezzamento correlato al riscatto della piena propr. con rivalutazione ISTAT al febr. 2017.

**Non ho applicato deprezzamento alcuno per le occupazioni in corso perché le U.I. subastate sono in uso esclusivo all'Esecutata.**

Più precisamente:

**LOTTO 4 – (mp.2796/sub.17+16)**

<b>Villino a p.T., 1° e Interr.:</b>	Sup. ragg.	mq. 184	
- Prezzo unitario attribuito		€ 900/mq	
<u>Pertanto:</u>	- Sup. ragg. mq.184,00 x € 900/mq =		€ 165.600
<b>Autorimessa a p.Interr.:</b>	Sup.arr.ta	mq. 29	
- Prezzo unitario attribuito		€ 15.000/cad.	
<u>Pertanto:</u>	- n.1 Posto Auto x € 15.000/mq. =		<u>€ 15.000</u>
		sommano	€ 180.600
<b>Deprezzamento</b>	per stasi di mercato e stimolo acquisto 20% pari a ca.		€ -36.120

**A dedurre costi per regolarizzazione difformità edilizie dell'u.i. al sub.17:**

ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 + s.m.i.  
(la sanatoria dovrà essere approfondita e verificata con l'ufficio tecnico del Comune di Verdellino)

- prestazione professionista per istanza sanatoria (comprensiva di onorario, spese e cassa di previdenza) + oblazione minima + diritti di segreteria + marche da bollo + costi rimozione tettoia, a stima € -1.800

**A dedurre costi per adeguamento catastale dell'u.i. al sub.17:**

(per individuare l'area esterna esclusiva non rappresentata nell'attuale plan. catastale)

- prestazione professionista per stesura e invio n.1 procedure Docfa (comprensiva di onorario, spese e cassa di previdenza) + diritti catastali, a stima € - 400

**A dedurre riscatto piena propr. con rivalutazione ISTAT al febbraio 2017:**

il Comune di Verdellino il 30.06.2009 ha offerto all'Esecutata il riscatto della piena propr. per la cifra di € 8.195,58 e che non ha accettato.

Tale riscatto va pertanto detratto dal valore della piena propr., ovviamente rivalutato ad oggi con lo specifico coeff. ISTAT, precisamente:

€ 8.195,58 x coeff.1,098 (febb.2017) = arr.ti € -9.000

**Valore netto "propr. superficaria" € 133.280**  
(diconsi Euro centotrentatremiladuecentootanta/00)

**N.B.** in detto valore è compresa la quota milles.di comproprietà sugli enti e tutte le parti comuni del complesso di P.L. come individuato catastalmente.

**D) propr. superficaria di ..... di abitaz. tipo a schiera+box in Verdellino**

**v.le d. Oleandri ai mpp.2796 sub.19 e sub.18; propr.suolo Com.di Verdellino.**

Anche con riferimento agli elab.grafici (Doc.D/1 e D/2) ed agli scatti fotografici (Doc.D/3).

**Fattori negativi:** la stasi mercato immobiliare, la zona periferica in cui è ubicato il fabbricato rispetto al centro abitato, l'assenza di isolamenti e la presenza di difformità edilizie.

**Fattori positivi:** il buono stato di conservazione dell'immobile correlato all'età, la vicinanza alle opere di urbanizzazione ed i pubblici servizi.

Da informative presso colleghi e agenzie immobiliari, nonché dalla visura listini prezzi degli immobili, i valori accertati/reperiti di U.I. similari in Comune di Verdellino risultano:

- Appart. semi-Recenti: da € 500/mq. a € 700/mq (Listino FIMAA 2016);
- Appart. non-Recenti: da € 900/mq. a € 1.100/mq (Valore Casa 2016);
- Autorimesse: da € 10.000/cad a € 15.000/cad (Listino FIMAA 2016);
- Autorimesse: da € 12.000/cad a € 15.000/cad (Valore Casa 2016);

Per le caratteristiche intrinseche delle U.I., oltre che quelle architettoniche e tipologiche, nonché i fattori negativi e positivi succitati e per ultimo la tipologia del fabbricato che si configura come Villino, ritengo equo applicare i seguenti prezzi unitari:

- al Villino a p.Terra, 1° e Interr. + giardino: **€ 850/mq.**
- all'autorimessa a p.Interr.: **€ 13.500/cad.**

\*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici (**Doc.D/1 e D/2**), ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi il deprezzamento per la perdurante stasi del mercato imm.re, i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie/catastale, nonché il deprezzamento correlato al riscatto della piena propr. con rivalutazione ISTAT al febr. 2017.

**Non ho applicato deprezzamento alcuno per le occupazioni in corso perché le U.I. subastate sono in uso esclusivo all'Esecutata.**

Più precisamente:

**LOTTO 5 – (mp.2796/sub.18+19)**

<b>Villino a p.T., 1° e Interr.:</b>	Sup. ragg.	mq. 183	
- Prezzo unitario attribuito			€ 850/mq.
<u>Pertanto:</u>	- Sup. ragg. mq.183,00 x € 850/mq. =		€ 155.550
<b>Autorimessa a p.Interr.:</b>	Sup.arr.ta	mq. 29	
- Prezzo unitario attribuito			€ 13.500/cad.
<u>Pertanto:</u>	- n. l Posto Auto x € 13.500/mq. =		<u>€ 13.500</u>

sommano € 169.050

**Deprezzamento** per stasi di mercato e stimolo acquisto 20% pari a ca. € -33.810

**A dedurre costi per regolarizzazione difformità edilizie dell'u.i. al sub.17:**

ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 + s.m.i.  
(la sanatoria dovrà essere approfondita e verificata con l'ufficio tecnico del Comune di Verdellino)

- prestazione professionista per istanza sanatoria (comprensiva di onorario, spese e cassa di previdenza) + oblazione minima + diritti di segreteria + marche da bollo, a stima € -1.300

**A dedurre costi per adeguamento catastale dell'u.i. al sub.17:**

(per individuare l'area esterna esclusiva non rappresentata nell'attuale plan. catastale)

- prestazione professionista per stesura e invio n.1 procedure Docfa (comprensiva di onorario, spese e cassa di previdenza) + diritti catastali, a stima € - 400

**A dedurre riscatto piena propr. con rivalutazione ISTAT al febbraio 2017:**

il Comune di Verdellino il 30.06.2009 ha offerto all'Esecutata il riscatto della piena propr. per la cifra di € 8.519,64 e che non ha accettato.

Tale riscatto va pertanto detratto dal valore della piena propr., ovviamente rivalutato ad oggi con lo specifico coeff. ISTAT, precisamente:

€ 8.519,64 x coeff.1,098 (febb.2017) = arr.ti € -9.400

**Valore netto "propr. superficiaria" € 124.140**  
(diconsi Euro centoventiquattromilacentoquaranta /00)

**N.B.** in detto valore è compresa la quota milles.di comproprietà sugli enti e tutte le parti comuni del complesso di P.L. come individuato catastalmente.

**10-11) 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 frazionamento catastale.**

**All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;**

Gli immobili oggetto di procedura, stante la loro tipologia, consistenza e caratteristiche li ritengo non ulteriormente suddivisibili e come tali sono individuabili in n.5 lotti omogenei come descritti e stimati in precedenza e nello specifico preciso:

**A) in Pontirolo Nuovo via Laterale Radaelli s.n. di propr. “.....”;**

**LOTTO 1 – (mp.6789/sub.702+quota50% propr.cabina Enel al mp.6789 sub.4 e del 25%  
del vano contatori al mp.6789 sub.5)**

Porzione Capannone con altezza in gronda di ml.6,50 e superficie lorda di mq.315 ca., con locale ufficio e servizi igienici della superficie lorda di mq.34 ca. e così per compl. mq 349.

A detta porz. compete in lato nord ed est l'area cortilizia della sup. di mq.375 ca..

L'U.I. risulta libera da occupazioni.

**Valore netto del Lotto 1, pari a € 140.000**  
(diconsi Euro centoquarantamila/00)

**LOTTO 2 – (mp.6789/sub.3+quota50% propr.cabina Enel al mp.6789 sub.4 e del 25%  
del vano contatori al mp.6789 sub.5)**

Porzione Capannone con altezza interna di ml.6,50 e superficie lorda di mq.495 ca., con n.2 locali uffici e servizi igienici per una superficie lorda di mq.52 ca..

Sul lato est si sviluppa l'area scoperta di pertinenza tenuta a cortile avente sup. di mq.153 ca. asservita al transito a favore del predetto Lotto 1.

L'U.I. risulta utilizzata dalla proprietaria.

**Valore netto del Lotto 2, pari a € 203.400**  
(diconsi Euro duecentotermilaquattrocento/00)

**B) Area edificabile “F2a di P.G.T.” in Verdellino, propr. “.....”;**

**LOTTO 3 – (mp.236, 238, 239, 1606, 1879 e 3083)**

Appezamento di terreno ai mpp. sopracitati avente una superficie catastale compl. di mq.22.715, individuato nel vigente P.G.T. in zona “F2a” – Parco delle rimembranze soggetto ad ambito di trasformazione da attuarsi mediante specifico Piano Attuativo comunale di iniziativa privata ex art.12 L.R.12/2005.

Il Documento di Piano del P.G.T. individua la dimensione dell'area in parola con una superficie di mq.25.146 e una S.L.P. realizzabile di mq.5.680.

Il tutto in capo in piena proprietà all'Esecutata "....." e con coltivazione/taglio foraggio effettuato da un coltivatore diretto.

Sull'area vi insiste un tracciato stradale interno, baracche e tettoie varie non autorizzate.

**Valore netto del Lotto 3, pari a € 950.000**  
(diconsi Euro novecentocinquantamila/00)

**C) Propr.superf. di anni 99 (decorr.1985ca) di Abitaz. del tipo a schiera+box  
in Verdellino di propr..... e propr. del suolo Com.di Verdellino;**

**LOTTO 4 – (mp.2796/sub.16+17)**

Abitazione su 2piani della superficie lorda di mq.117 ca., sviluppata con zona giorno a p.terra e zona notte al p.1° nonchè ambienti accessori a piano interrato della superficie lorda di mq.70 ca. con contigua autorimessa della superf. lorda di mq.29ca.

È attorniata a sud ed ovest da area scoperta pertinenziale tenuta a giardino della superficie di mq.190 ca., compreso vialetti e rampa di discesa al box.

Esistono difformità edilizie come descritte nella Relazione.

L'abitazione ed il box sono occupati dall'Esecutata.

A detta unità compete la quota milles.di sugli enti e tutte le parti comuni del complesso di P.L. individuato catastalmente con le eventuali pendenze verso l'Amm.ne Condominiale.

**Valore netto del Lotto 4, pari a €133.280**  
(diconsi Euro centotrentatremiladuecentoottanta/00)

**D) Propr.superf. di anni 99 (decorr.1985ca) di Abitaz. del tipo a schiera+box  
in Verdellino di propr..... e propr. del suolo Com.di Verdellino;**

Abitazione su 2piani della superficie lorda di mq.115 ca., sviluppata con zona giorno a p.terra e zona notte al p.1° nonchè ambienti accessori a piano interrato della superficie lorda di mq.75 ca. con contigua autorimessa della superf. lorda di mq.34ca.

È attornata a nord ed ovest da area scoperta pertinenziale tenuta a giardino della superficie di mq.226 ca., compreso vialetti e rampa di discesa al box.

Esistono difformità edilizie come descritte nella Relazione.

L'abitazione ed il box sono occupati dall'Esecutata.

A detta unità compete la quota milles. di sugli enti e tutte le parti comuni del complesso di P.L. individuato catastalmente con le eventuali pendenze verso l'Amm.ne Condominiale.

**Valore netto del Lotto 5, pari a € 124.140**  
(diconsi Euro centoventiquattromilacentoquaranta/00)

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

**A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. ".....";**

Alla data del soprall. della porz. di capannone "A" al sub.3 era utilizzata dall'Esecutata per deposito proprie attrezzature edili e lo stesso dicasi per i locali uffici risultati arredati, così come annotato nel verb. di soprall.21.02.17 (Doc.A/0)

La porz. "B" al sub.702 si trovata sfitta e non utilizzata.

**B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;**

Alla data del soprall., la gran parte terreno tenuto a prato era coltivata e/o in uso per lo sfalcio a titolo gratuito da ..... (coltivatore diretto), come dichiarato da .....  
....., legale rappr. della ditta Esecutata, come indicato nel verbale 17.02.2017 (**Doc.0**).

**C) Abitaz. e box in Verdellino v.le degli Oleandri di propr.superf. ....;**

Alla data del soprall. il possesso e l'utilizzazione era esercitata dall'Esecutata e dalla sua famiglia, come da questa dichiarato nel verbale 17.02.2017 (**Doc.0**).

**D) Abitaz. e box in Verdellino v.le degli Oleandri di propr.superf. ....;**

Alla data del soprall. il possesso e l'utilizzazione era esercitata dall'Esecutata e dalla sua famiglia, come da questi dichiarato nel verbale 17.02.2017 (**Doc.0**).

**13) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.**

**A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. “.....”;**

**B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;**

**C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

**D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Gli immobili in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

**14) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

**A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. “.....”;**

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.A/1 e A/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.A/3**).

**B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;**

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.B/1 e B/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.B/3**).

**C) Abitaz. del tipo a schiera + box in Verdellino di propr. ....;**

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.C/1 e C/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.C/3**).

**D) Abitaz. del tipo a schiera + box in Verdellino di propr. ....;**

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.D/1 e D/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.D/3**).

15) *Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.*

- A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. “.....”;
- B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;
- C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;
- D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;

Se richiesta, verrà predisposta dopo l'aggiudicazione dell'asta.

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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

- A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. “.....”;
- B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;
- C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;
- D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;

Avvisi d'Asta allegati alla presente.

\*\*\*

**Documenti allegati alla relazione di stima:**

- Doc.1 Ispezione ipotecaria a nome “.....”.
- Doc.2 Ispezioni ipotecaria a nome .....
- Doc.3 Ispezioni ipotecaria a nome .....
- Doc.4 Cronistoria dei passaggi di propr. nel ventennio, relazione Dott. ....

**Documenti allegati alla relazione di stima relativi agli immobili oggetto di procedura:**

**A) Edificio in Pontirolo Nuovo di propr. “.....”;**

- Doc.A/0 Verbale e Rilievo di sopralluogo.
- Doc.A/1 Elaborato grafico d'inquadrimento.
- Doc.A/2 Elaborato grafico di rilievo e consistenza.
- Doc.A/3 Documentazione fotografica.
- Doc.A/4 Copia atti notarili.
- Doc.A/5 Documentazione catastale.
- Doc.A/6 Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.
- Doc.A/7 Stralcio delle istanze edilizie e/o documenti correlati.

**B) Area edif.F2a in Verdellino di propr. “.....”;**

- Doc.B/0 Verbale di sopralluogo.
- Doc.B/1 Elaborato grafico d'inquadrimento.
- Doc.B/2 Elaborato grafico di rilievo e raffronto.
- Doc.B/3 Documentazione fotografica.
- Doc.B/4 Documentazione catastale.
- Doc.B/5 Certificato di Destinazione Urbanistica.

Doc.B/6 Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.  
Doc.B/7 Stralcio dell'istanza edilizia.

**C) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Doc.C/0 Verbale e Rilievo di sopralluogo.  
Doc.C/1 Elaborato grafico d'inquadramento.  
Doc.C/2 Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronti.  
Doc.C/3 Documentazione fotografica.  
Doc.C/4 Documentazione catastale.  
Doc.C/5 Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.  
Doc.C/6 Stralcio delle istanze edilizie e/o documenti correlati.

**D) Abitaz. del tipo a schiera+box in Verdellino per la propr.superf. ....;**

Doc.D/0 Verbale e Rilievo di sopralluogo.  
Doc.D/1 Elaborato grafico d'inquadramento.  
Doc.D/2 Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronti.  
Doc.D/3 Documentazione fotografica.  
Doc.D/4 Documentazione catastale.  
Doc.D/5 Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.  
Doc.D/6 Stralcio delle istanze edilizie e/o documenti correlati.

**Compiegato in autonomo fascicolo:**

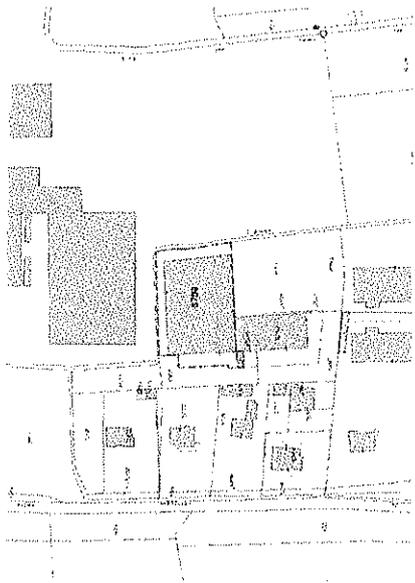
Avviso d'asta Lotto 1  
Avviso d'asta Lotto 2  
Avviso d'asta Lotto 3  
Avviso d'asta Lotto 4  
Avviso d'asta Lotto 5

\*

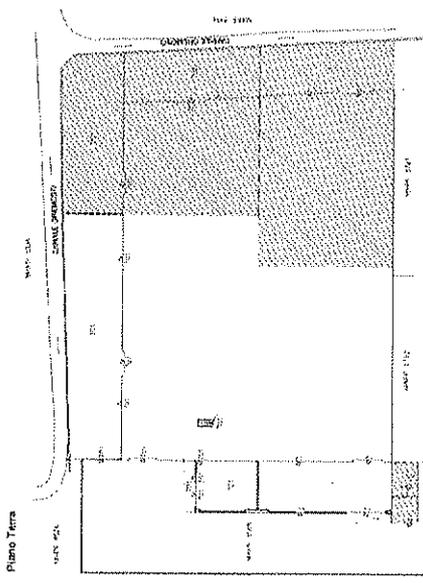
Bergamo, li 24.04.2017

**IL C.T.U.**  
( Arch. .... )

ESTRATTO MAPPA

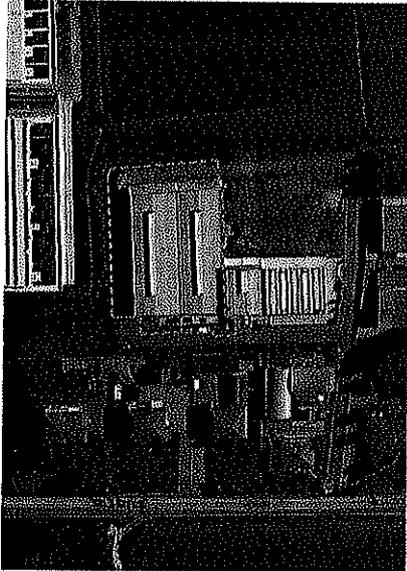


stralcio ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

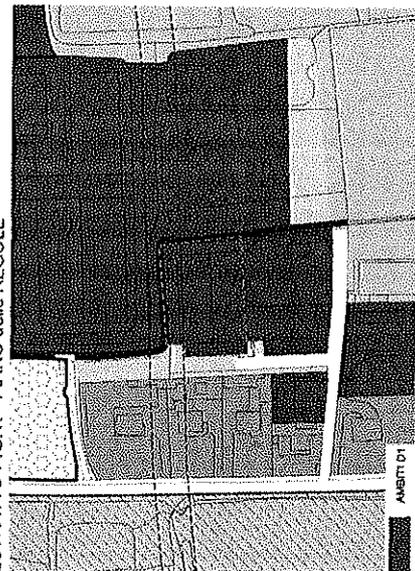


U.I. OGGETTO DI STIMA

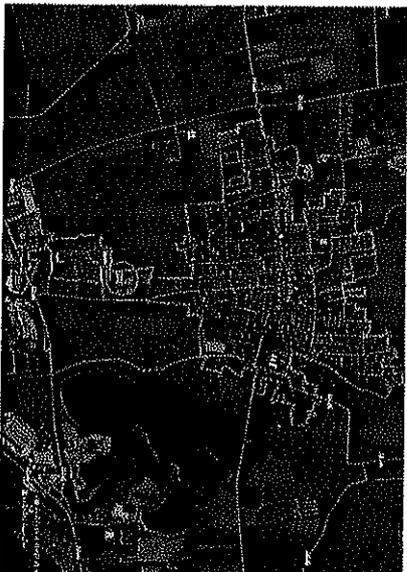
ESTRATTO SATELLITARE di DETTAGLIO



ESTRATTO P.G.T. - PIANO delle REGOLE



ESTRATTO SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE AREA / FABBR. OVE RISISTONO LE U.I. OGGETTO DI PROCEDURA

<b>A/1</b>	<b>Tr</b>	Inquadramento estratti cartografici stralcio elab. plan. catastale estratti satellitari	Scala 1:2000 1:500
doc.	file		dis.
24.04.2017	Tr_0_DocA/1		C.L.
Proc. Esecutiva	Trib. Bg-R. E.n. 300/2016 - G.E.		
	Procedente		
	Esecutivato		
Immobiliari in	Pontirolo Nuovo (Bg) - via Laterale Radaelli		
 <b>ARCHITETTI MONTI ASSOCIATI</b> arch. Ottavio Monti arch. Isabella Monti 2412 Bergamo - Via E. Zerbini, 3 - Tel. 035 262205 - P.Va. 035 26312096 info@architettimonti.com - www.architettimonti.com			

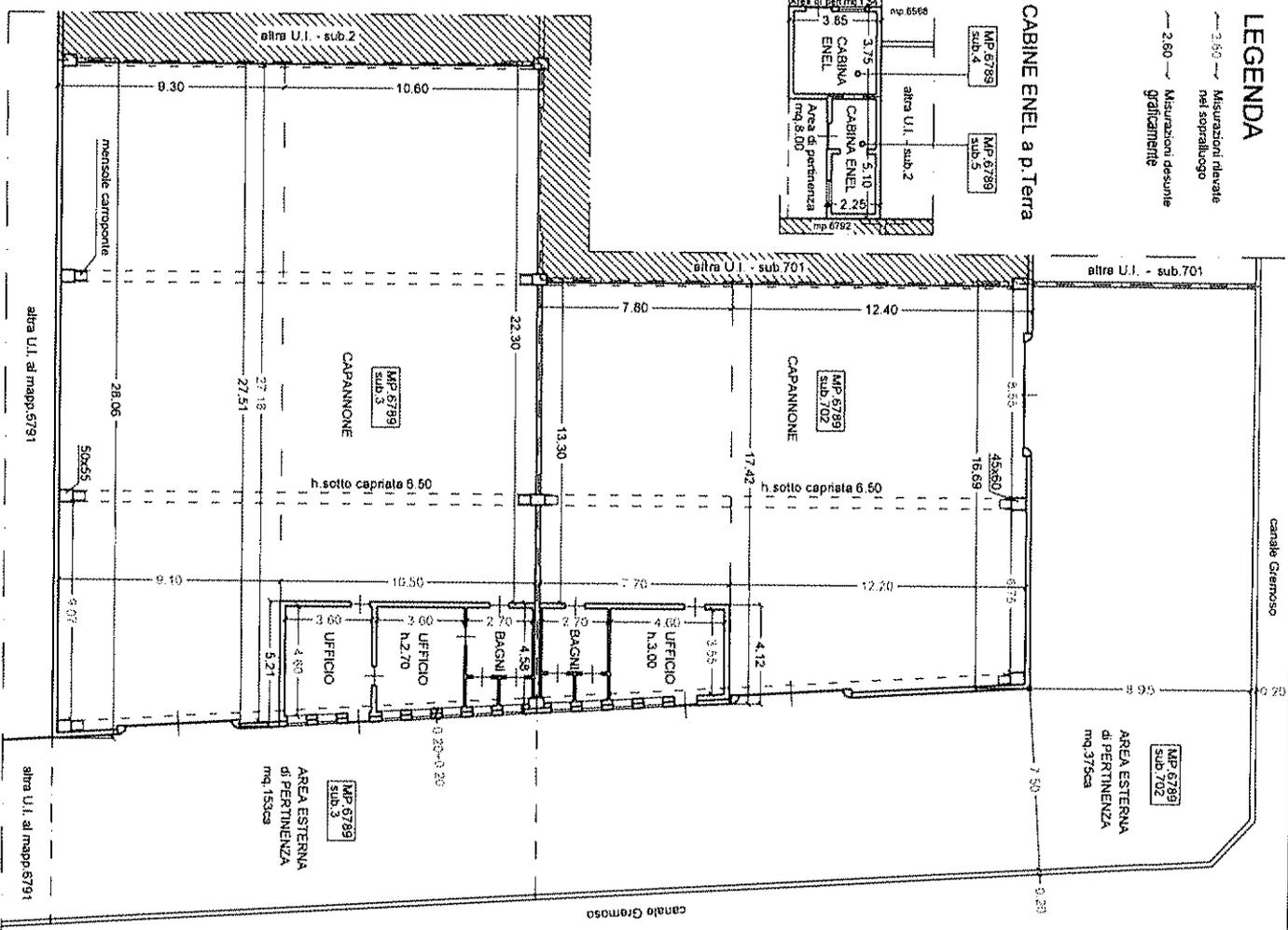
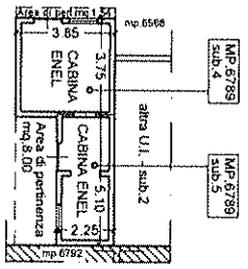
PIANTA PIANO TERRA / PLANIMETRIA - STATO DI FATTO RILEVATO

CALCOLO SUPERFICI LORDE e VIRTUALI

LEGENDA

- 3.80 Misurazioni rilevate nel sopralluogo
- 2.80 Misurazioni desunte graficamente

CABINE ENEL a p. Terra



Lotto	Mp / Sub.	Piano	Destinazione	Misurazioni	Superf. Lorda	Coeff. Partenza	Sup. Virtuale Parziale	Sup. Virtuale Totale
-------	-----------	-------	--------------	-------------	---------------	-----------------	------------------------	----------------------

1								
<b>CAPANNONE</b>								
6789/02	Terra	Capannone	7,80x13,30 + 12,40x(17,42+16,89x2)	315,221	1,00	315,221		
"	Terra	Ufficio e servizi	7,80x(4,58+4,12x2)	33,93	1,20	40,72		
"	Terra	Area esterna	mq.375ca	375,00	0,10	37,50		
							sommario arr. b	393
<b>CABINA ENEL - 50% della piena proprietà di 1/1</b>								
6789/4	Terra	Cabina Enel	3,85x3,75	14,44				
"	Terra	Area esterna	mq.1,50ca	1,50				
<b>VANO CONTATORI - 50% della piena proprietà di 1/2</b>								
6789/5	Terra	Cabina Enel	5,10x2,25	11,47				
"	Terra	Area esterna	mq.8,00ca	8,00				

2								
<b>CAPANNONE</b>								
6789/3	Terra	Capannone	22,30x10,60 + 9,30x(27,51+28,06x2)	494,78	1,00	494,78		
"	Terra	Ufficio e servizi	10,60x(5,21+4,58x2)	51,89	1,20	62,27		
"	Terra	Area esterna	mq.153ca	153,00	0,05	7,65		
							sommario arr. b	555
<b>CABINA ENEL - 50% della piena proprietà di 1/1</b>								
6789/4	Terra	Cabina Enel	3,85x3,75	14,44				
"	Terra	Area esterna	mq.1,50ca	1,50				
<b>VANO CONTATORI - 50% della piena proprietà di 1/2</b>								
6789/5	Terra	Cabina Enel	5,10x2,25	11,47				
"	Terra	Area esterna	mq.8,00ca	8,00				



doc.	A/2	file	TR	Consistenza piante	scala 1:200
data	24.04.2017	file	Tr_0_DocA/2		dis. C.L.
Proc. Esecutiva	Trib. Bg.-R.E.n.300/2016 - G.E.				
	Procedente				
	Esecutati				
Immobiliel/ in	Pontirolo Nuovo (Bg) - via Laterale Radaelli				



ARCHITETTI MONTI ASSOCIATI  
 arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti  
 24121 Bergamo - Via E. Zambanich, 3 - Tel.035.242225 - P.IVA 04131120186  
 segreteria@architettonimontisocassociati.it - osvaldo.monti@architettonimontisocassociati.it - isabella.monti@architettonimontisocassociati.it  
 www.architettonimontisocassociati.it



ARCHITETTI MONTI ASSOCIATI

---

**TRIBUNALE di BERGAMO**

**Procedura Esecutiva R.E.300/2016**

**Pross.Ud.24.03.2017**

**G.E. dr. ....**

Promossa da ..... con l'Avv. ....  
contro .....  
.....  
Intervenuto ..... con l'Avv. ....

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

Bergamo, lì 24.04.2017

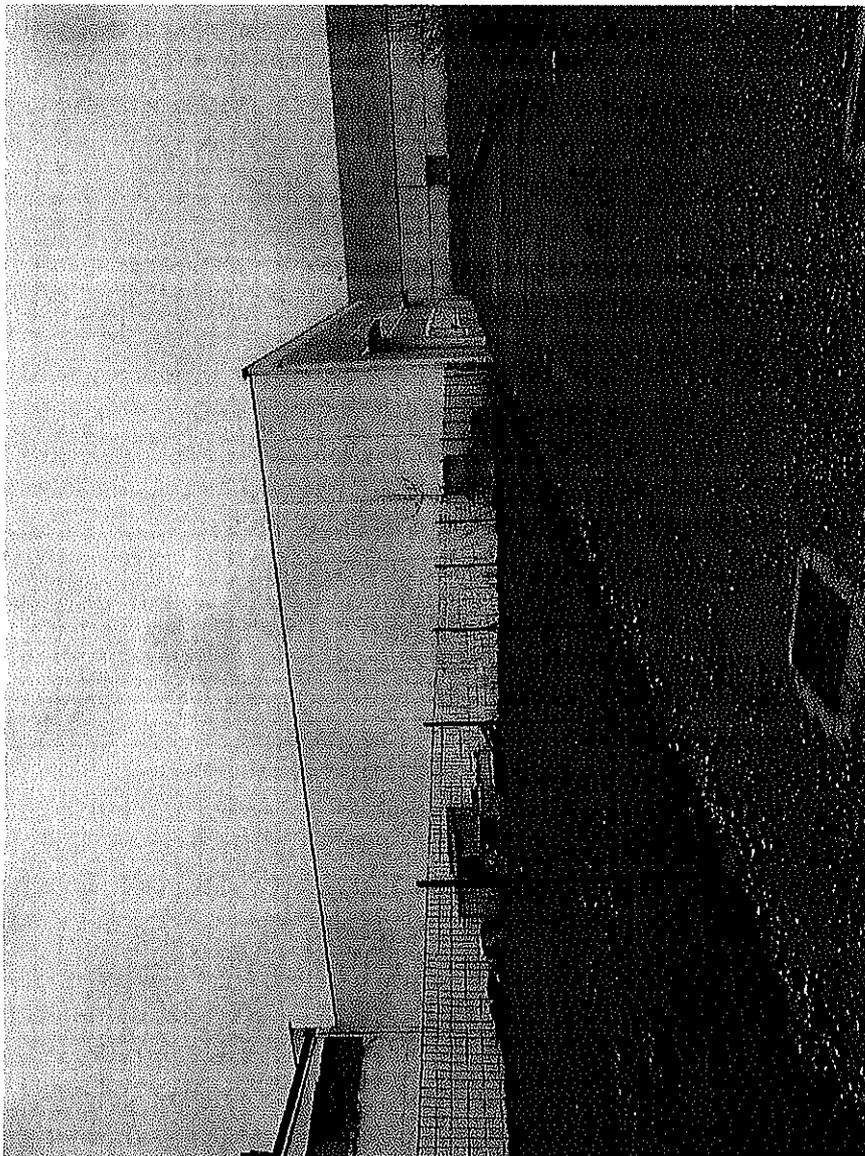
**Il Perito Estimatore**  
**( Arch. .... )**

**Doc. A/3**

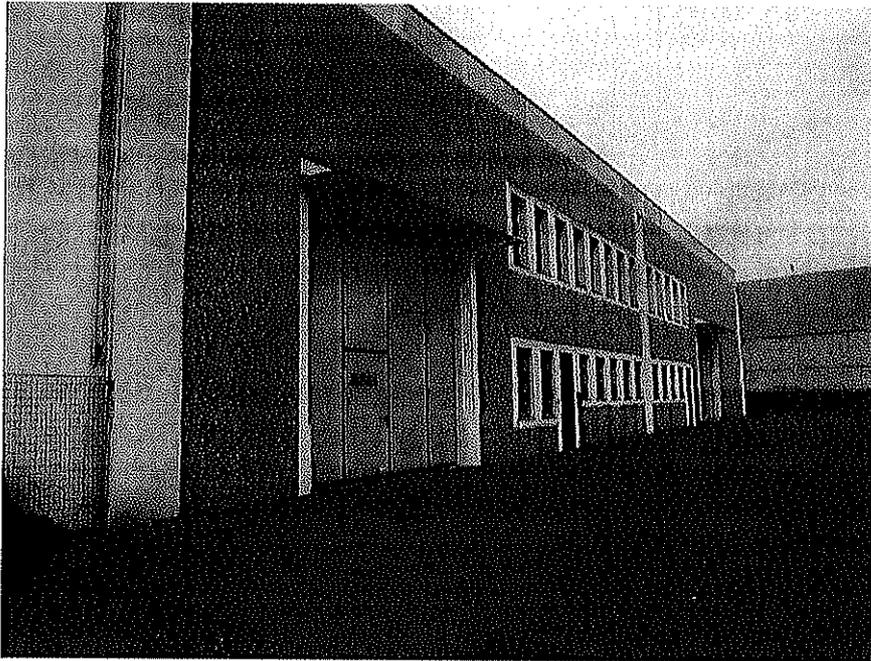
---

**arch. Osvaldo Monti    arch. Isabella Monti**

24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166  
segreteria@architettimontiasociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it  
www.architettimontiasociati.it



Vista d'insieme del Capannone ove insistono le U.I. oggetto di procedura -- angolata sud/est



Fronte est.



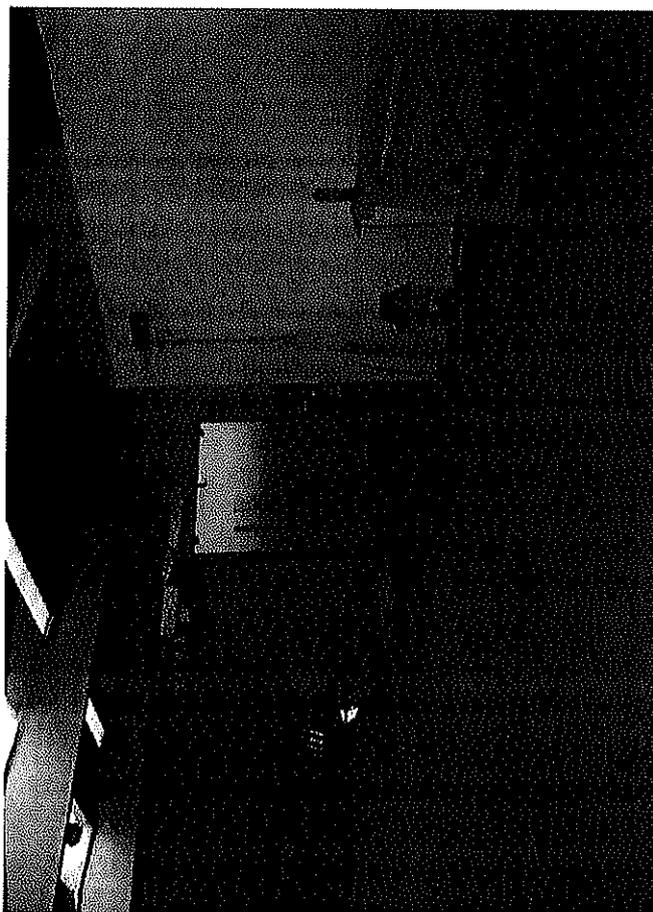
Fronte nord.



Fronte est – accesso all'U.I. al sub.3.



Fronte est – accesso all'U.I. al sub.702.



Vista interna dell'U.I. al sub.3.



Vista interna del capannone al sub.3.

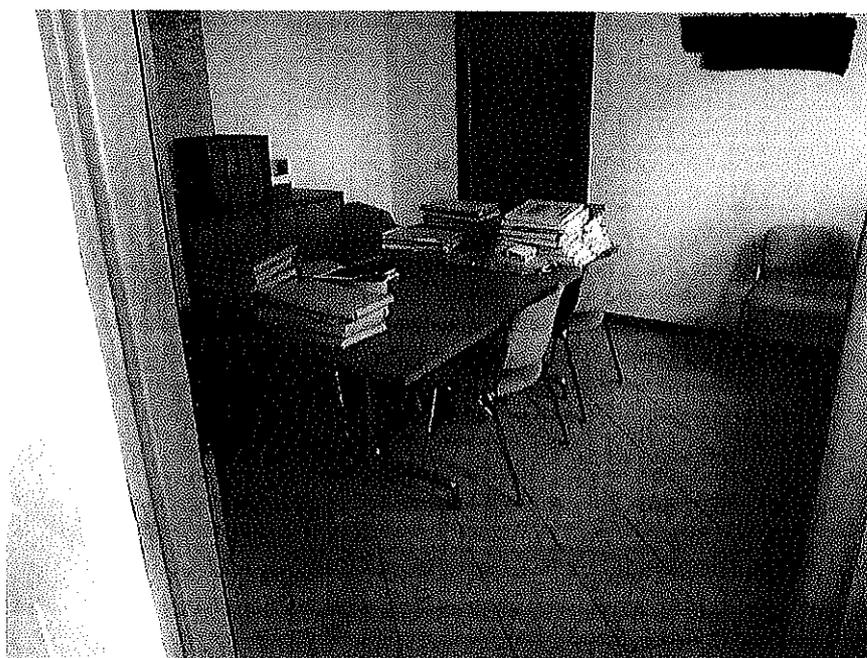
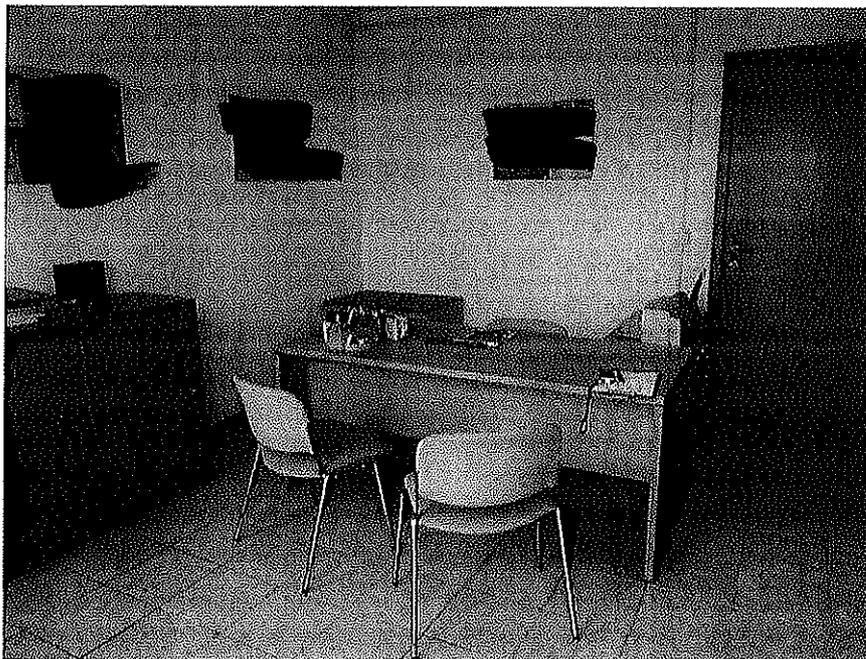


Ambienti accessori del capannone al sub.3.



Particolare quadri elettrici del capannone al sub.3.

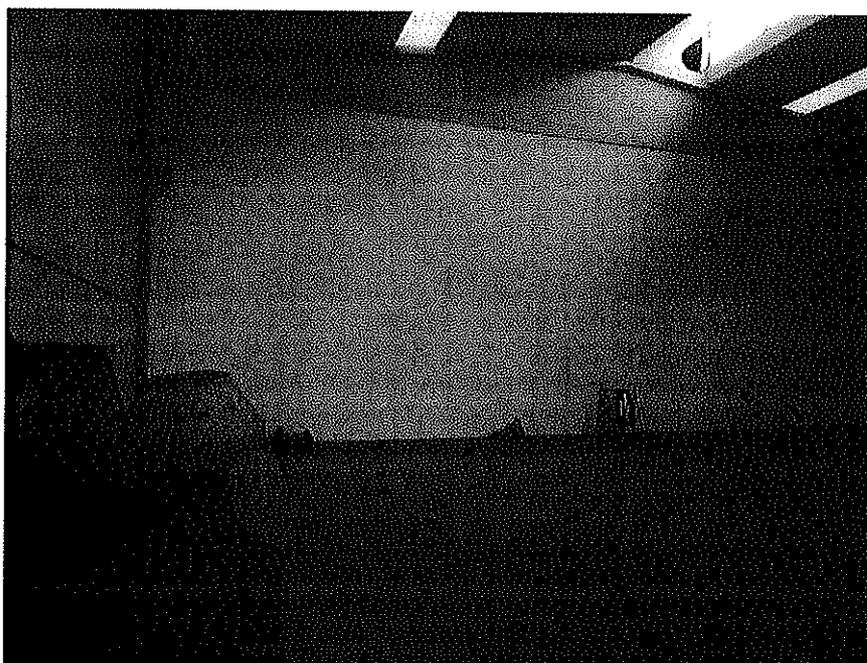
Uffici del capannone al sub.3.



Bagni del capannone al sub.3.

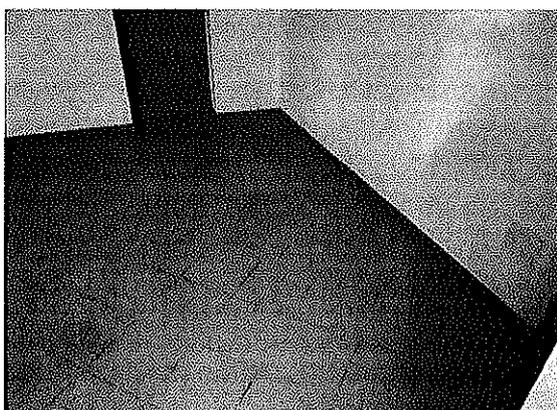
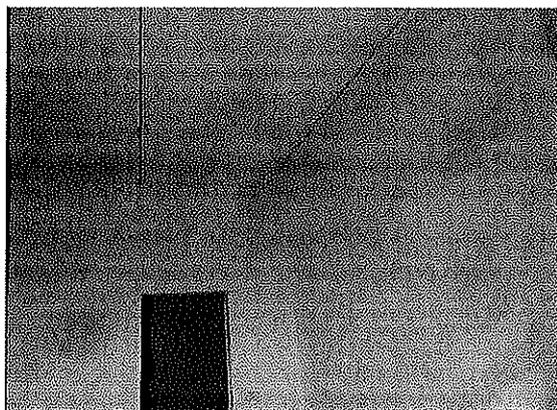


Vista interna del capannone al sub.702.





Ambienti accessori del capannone al sub.702.

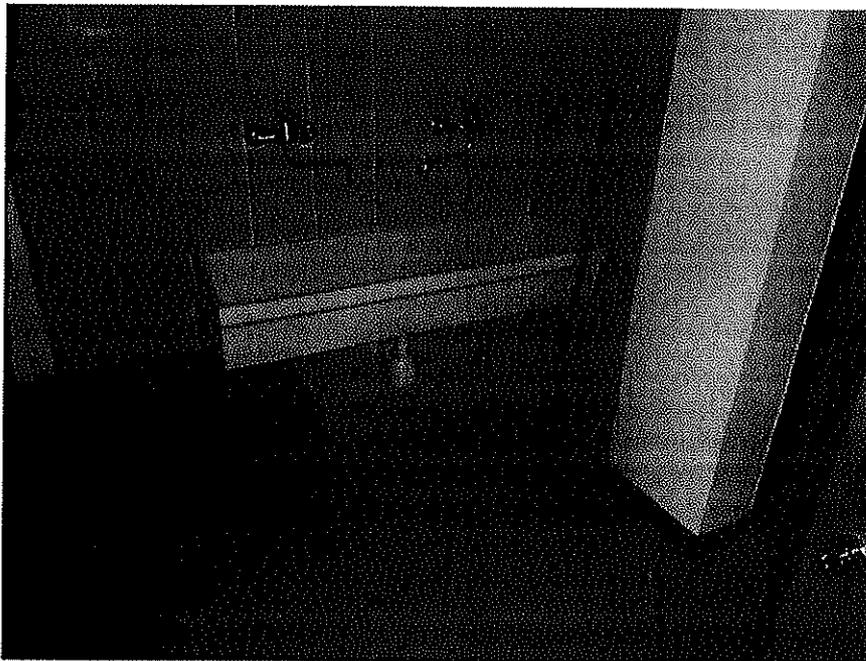


Finiture ambienti accessori.

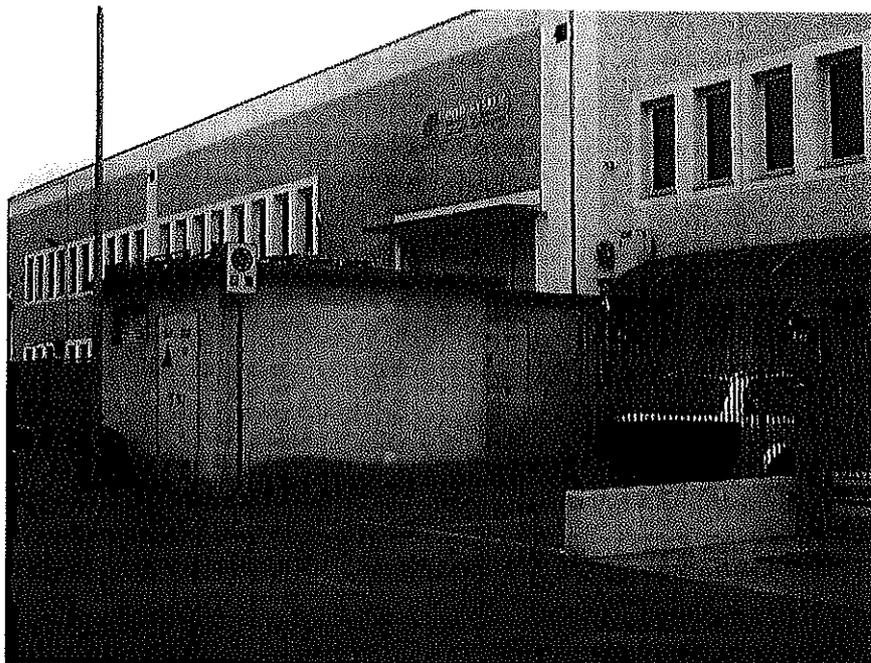
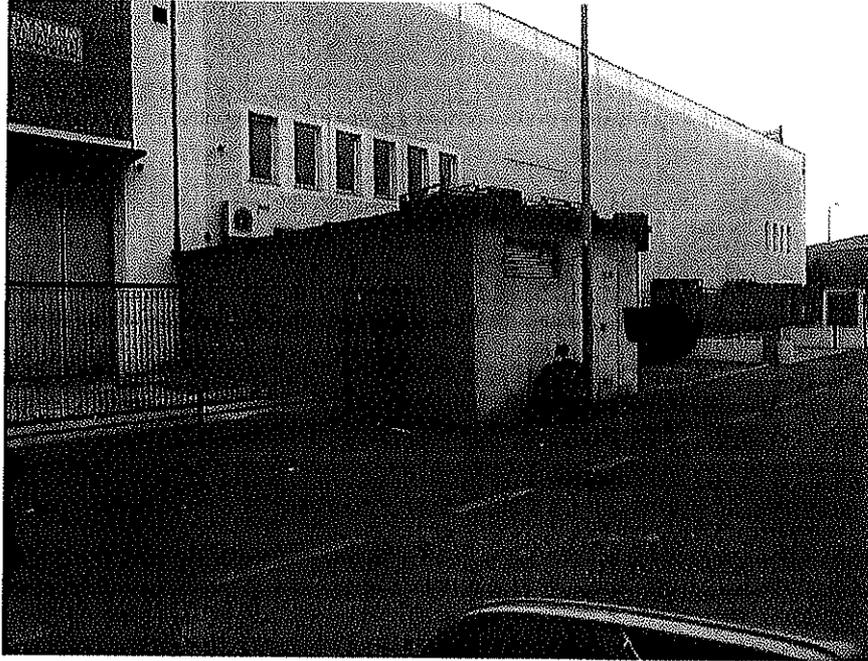


Particolare serramenti / davanzali aperture.

Bagni del capannone al sub.702.



Cabine Enel in lato sud/ovest.



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PIANO DELLE REGOLE**

**Legenda**

**Legenda**

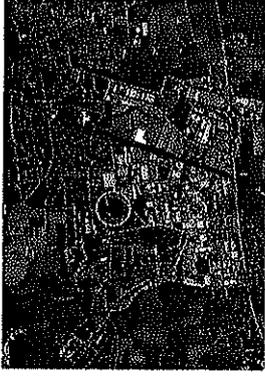
**DOCUMENTO di PIANO**

Atto di Sistema del Servizio Int. 5.3.9

**Struttura del territorio in riferimento alle destinazioni d'uso (art. 5.3.2)**

**Sistema dei servizi partecipativo (art. 5.3.7)**

ESTRATTO SATELLITARE



ESTRATTO SATELLITARE & DETTAGLIO



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



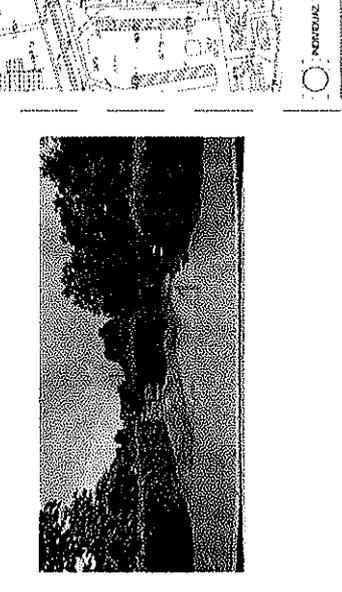
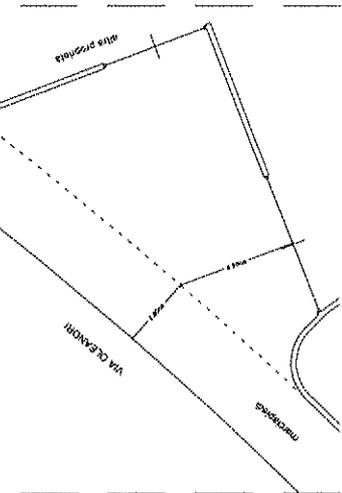
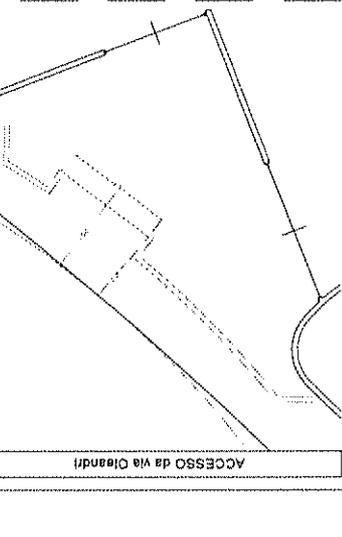
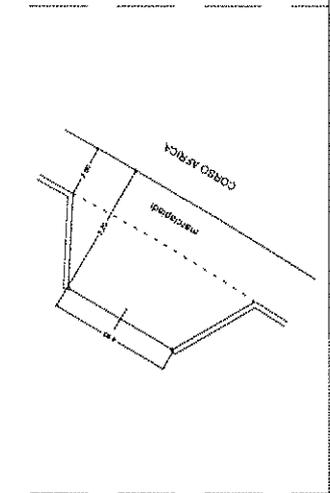
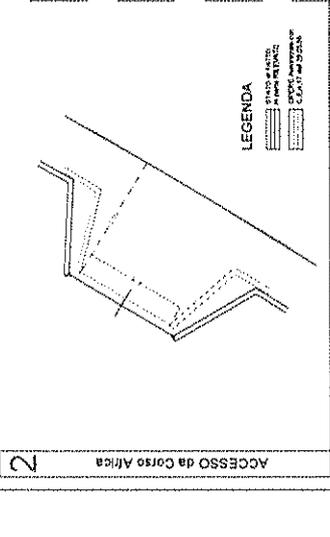
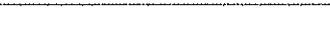
ESTRATTO MAPPA



PROVA DI PROTEZIONE



<b>B/1</b>	<b>Tr</b>	Impugnazione estratti cartografici estratti satellitari	scala 1:2000/4000
OGG.	SR	LOTTO Tr. 0 Doc B/1	SR C.L.
DATA	09/01/2017 Proc. Esecutivo Trib. Sp. R.E. n. 300/2016 - G.E.	Provenienza Tronconi	
Immobili in	Vendibile (Sg.) via Cleonardi / corso Africa		
SOCIETÀ IMMOBILIARE IMMOBILIARE via E. Mattei, 1 - 00187 Roma (RM)			

1	RAFFRONTO CON SITUAZIONE EDILIZIA	STATO DI FATTO in parte RILEVATO	RIPRESE FOTOGRAFICHE (da Google Maps)	ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO
<p>ACCESSO da via Cianfrilli</p> 				<p>NOVEVIAZ TERRENA SOGGETTO DI PROCEDURA ACCESSI CARPAI PERSONALI</p>
<p>2</p> <p>ACCESSO da Corso Africa</p> 				<p>LOTTO 3</p> <p>Denaglio Accessi estratti Aerofotogrammetrico piante</p> <p>Scala 1:2000 1:100</p> <p>doc. B/2 Tr</p> <p>file Tr_0_Doc.B2</p> <p>data 09.01.2017</p> <p>Proc. Esecutiva Trib.Bg-R.E.n.300/2016 - G.E.</p> <p>Procedura Esecutiva</p> <p>Immobiliari in Verdelino (Bg), via Olandri / corso Africa</p> <p><b>MI</b></p> <p>ARCHITETTI MORITZ ASSOCIATI via Olandri 10/a - 38010 Inverigo (Bs)</p> <p>ATA S.p.A. - Via S. Felice 1 - 38010 Inverigo (Bs)</p> <p>www.moritz.it</p>



ARCHITETTI MONTI ASSOCIATI

---

**TRIBUNALE di BERGAMO**

Procedura Esecutiva R.E.300/2016

Pross.Ud.24.03.2017

G.E. dr. ....

Promossa da ..... con l'Avv. ....  
contro .....  
.....  
Intervenuto ..... con l'Avv. ....

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

Nota Bene: Vedasi doc. B/1 per angolazioni / numerazioni scatti fotografici

Bergamo, li 24.04.2017

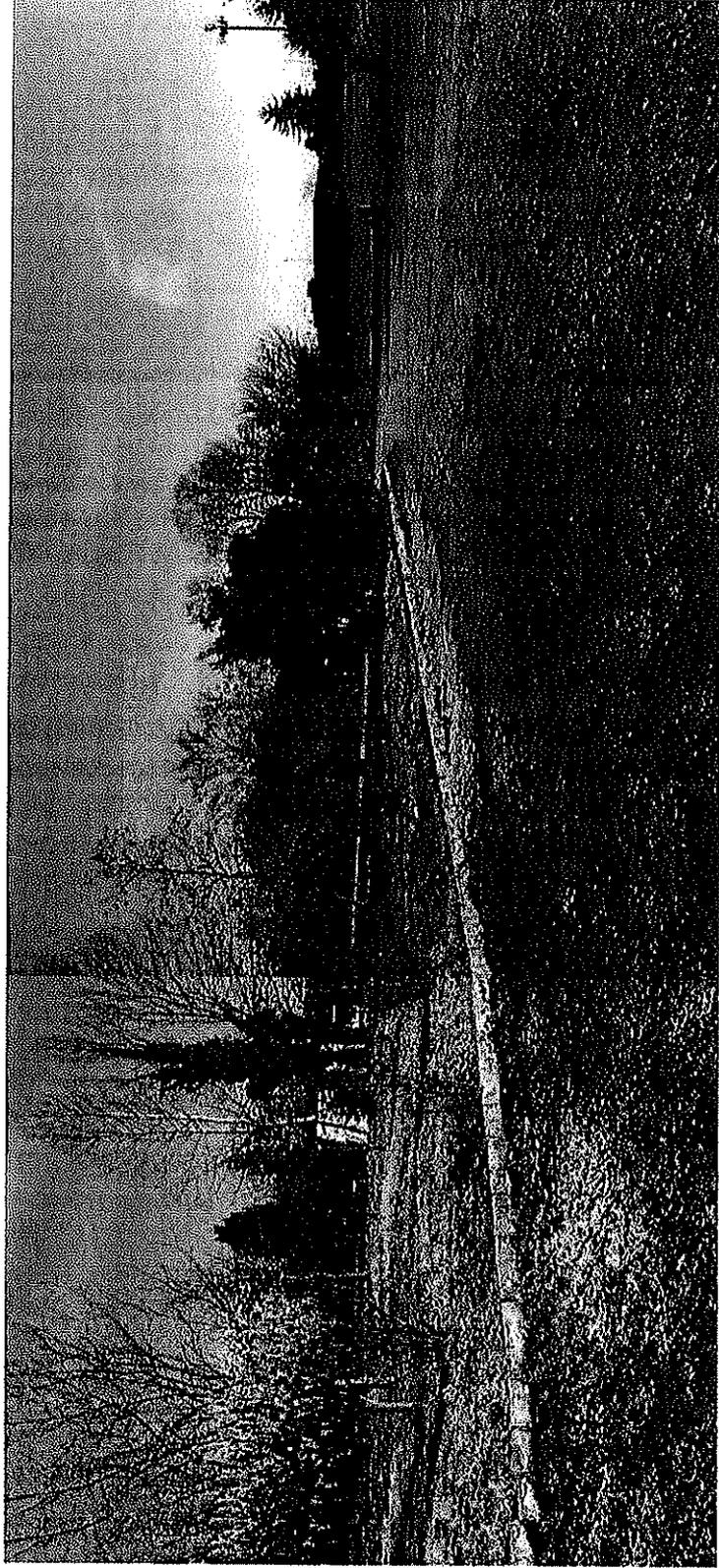
**Il Perito Estimatore**  
( Arch. .... )

**Doc. B/3**

---

**arch. Osvaldo Monti    arch. Isabella Monti**

24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166  
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it  
www.architettimontiassociati.it



Sopralluogo del 17.02.2017

Foto 01.

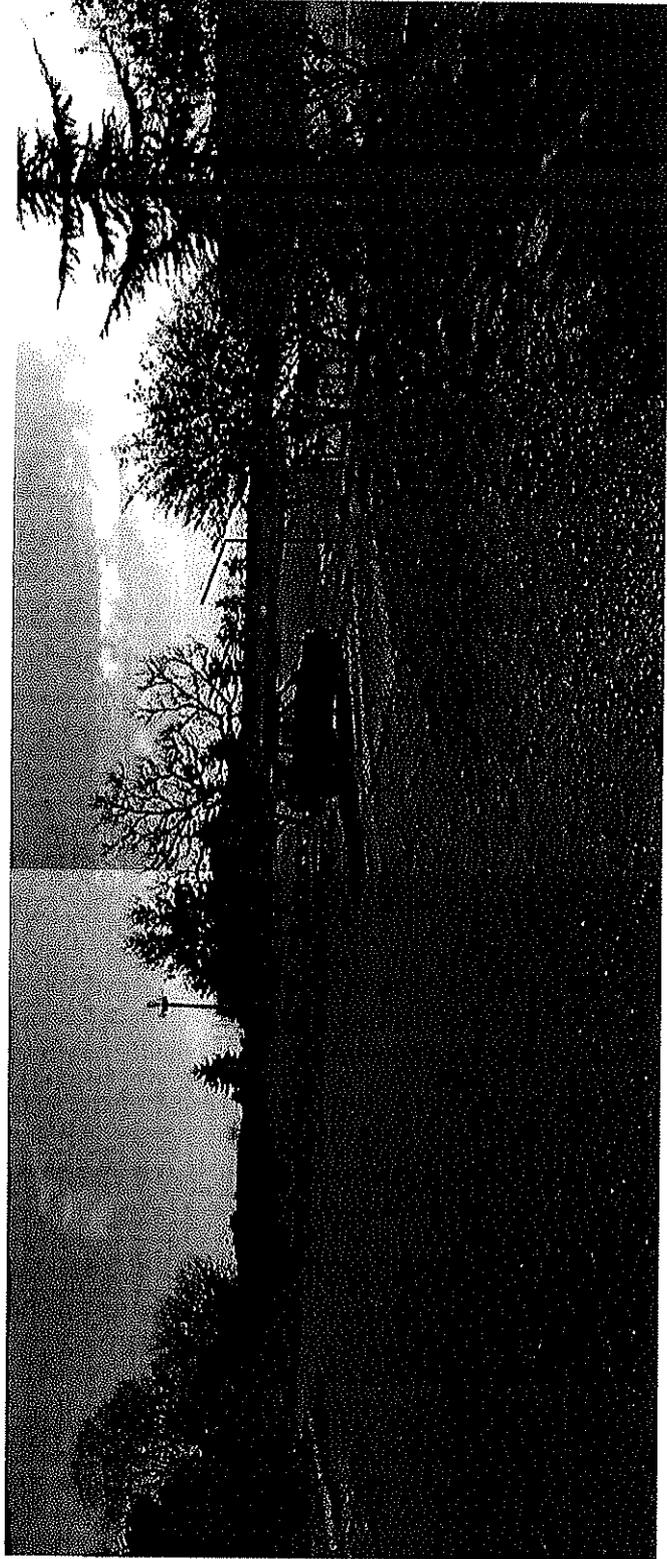


Foto 02.

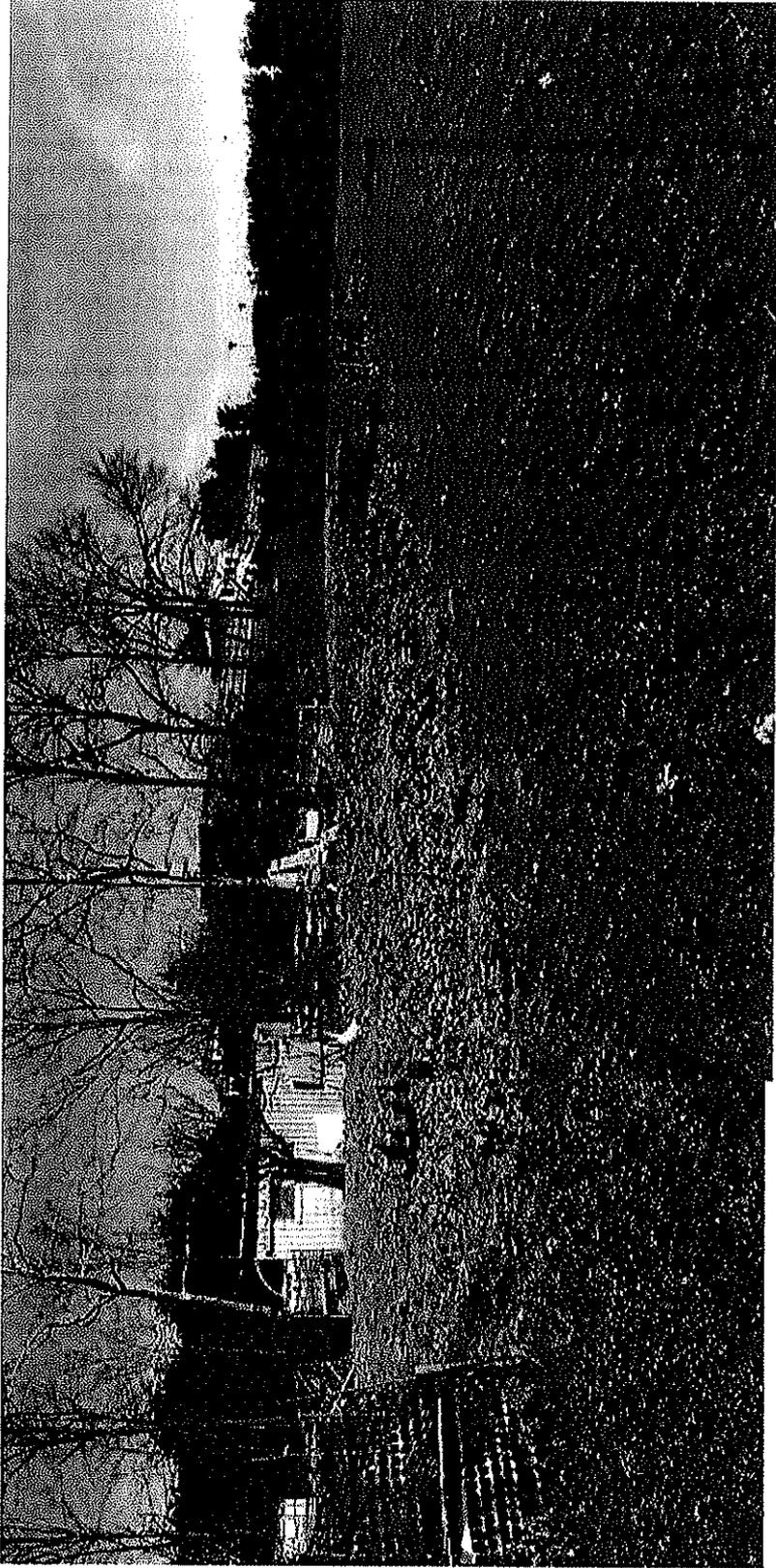


Foto 03.

Foto 04.

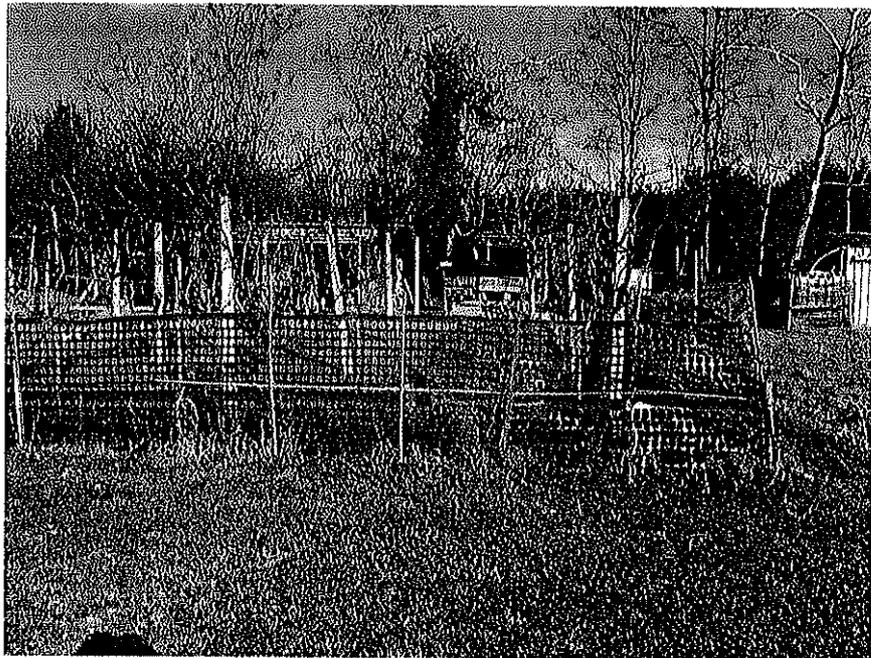




Foto 05.

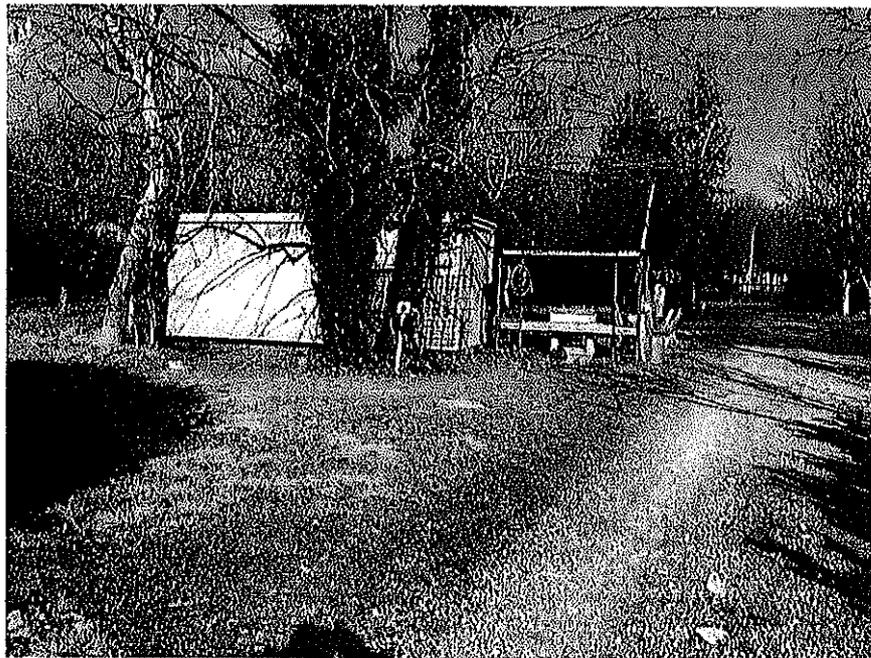


Foto 06.



Foto 07.

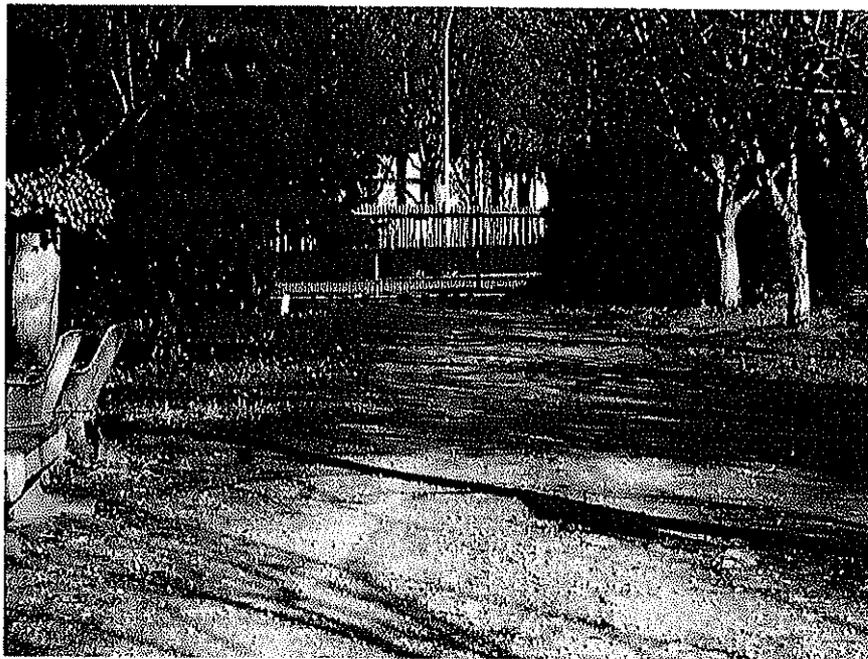


Foto 08.

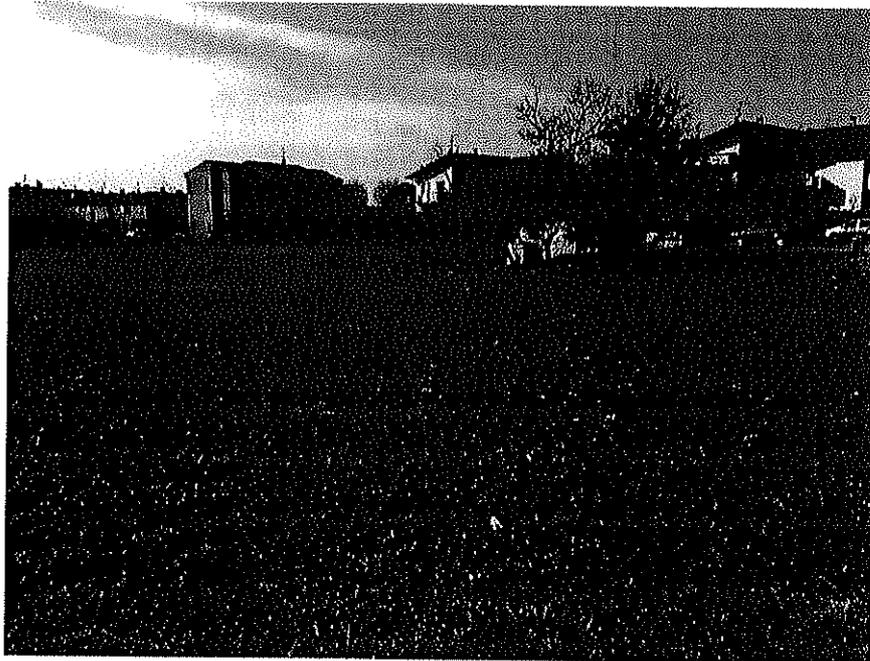


Foto 09.

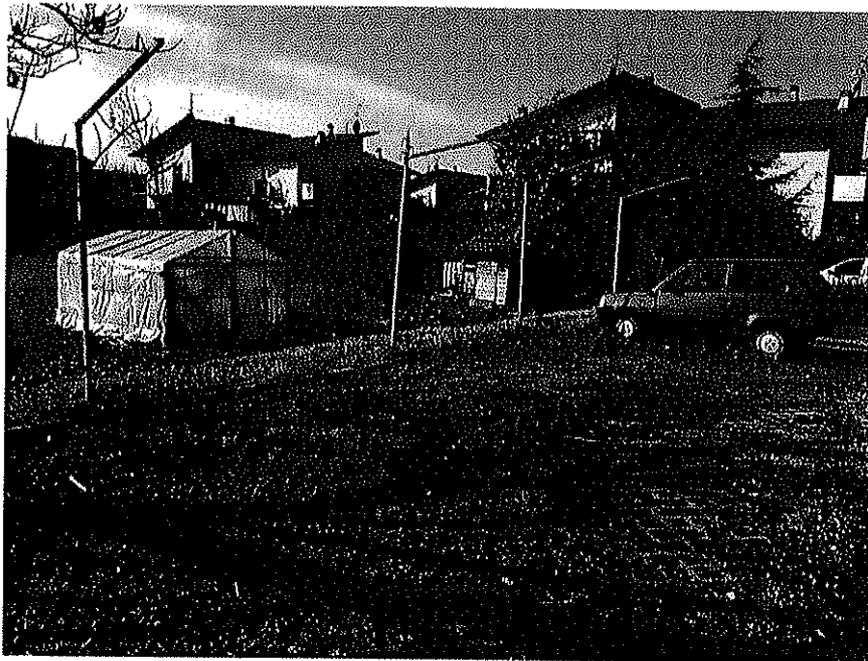


Foto 10.

Sopralluogo del 24.03.2017

Foto 11 – Ingresso da corso Africa.



Foto 12 -- Ingresso da via Oleandri.

