

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Anna Salvi

8

N° 80/2011

N° 156/2011

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Consulenza tecnica d'ufficio**

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da:

**CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
DI TREVIGLIO SOC.COOP.A.R.L.**

**BANCA DELLA BERGAMASCA – CREDITO COOPERATIVO S.C.**

contro:

[REDACTED]

Giudice esecutore:

**DR. MASSIMO GABALLO**

Depositato in cancelleria

**4 SET. 2012**

Il Cancelliere  
Il Funzionario Giudiziario  
Marta Grazia Spagnolo

Udienza di giuramento: 16-04-2012

Studio Tecnico Ing. Anna Salvi  
24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035348766 N°AMA 1594/5 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)



**AVANTI AL TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Consulenza Tecnica D' Ufficio**

Premesso:

- ❖ Che l'egr. Sig. G.E. Dott. Gaballo Massimo ha nominato C.T.U. la sottoscritta Ing. Anna Salvi, con Studio in Bergamo Via Acquaderni 4;
- ❖ Che all'udienza del 16 Aprile 2012 mi è stato conferito l'incarico di seguito trascritto per capitoli;
- ❖ Che la sottoscritta ha accettato, previo giuramento di rito, l'incarico;
- ❖ Che la scrivente ha eseguito le indagini di rito, le ricerche documentali e visitato i beni oggetto della presente procedura;

Tutto ciò premesso, la scrivente si pregia di esporre quanto segue:

La presente perizia è redatta sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 17.05.2012, degli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pognano effettuati in data 09.05.2012 e 17.05.2012, delle indagini svolte presso il Catasto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo e all'archivio notarile di Bergamo effettuato in data 07.05.2012, nonché delle altre informazioni apprese direttamente dai proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento.

**QUESITI**

- 1. All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto di 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 all'Ufficio Tecnico Erariale**

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune Amministrativo di Pognano, nell'insieme costituiscono un intero fabbricato situato nella zona periferica del comune, con accesso pedonale posto lungo la Strada provinciale SP n.121 che collega Verdello a Caravaggio ed accesso carrabile posto in una via secondaria adiacente (Strada Consorziale alla casa Adelasia).

Nel Comune Amministrativo di Pognano, facenti parte del sopracitato complesso immobiliare si trovano:

1) Unità negoziale 1

- Quota di piena proprietà di appartamento sito in Strada per Caravaggio snc, posto al piano interrato, terra e primo rilevabile catastalmente nel foglio 7 con l'identificativo:

MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
766	702	T-1-S1	A/8	U	15,5vani	1.881,19

Il mappale 766 sub.702 include un portico esterno.

Confini:

- al piano terra: a nord autorimessa mapp.766 sub.4 e mapp.766 sub.703; a est, sud e ovest con terreno comune mapp.766 sub.701
- al piano primo: a nord, est e sud, muri perimetrali esterni, prospetto su terreno comune mapp.766 sub.701; a ovest altro appartamento identificato con il mapp.766 sub.703
- al piano interrato: a sud ed ovest muri controterra; a nord ed est altro appartamento identificato con il mapp.766 sub.703.

- Quota di piena proprietà di autorimessa sita in Strada per Caravaggio snc, posto al piano terra, rilevabile catastalmente nel foglio 7 con l'identificativo:

MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
766	4	T	C/6	2	48mq	74,37

Dall'autorimessa si accede direttamente all'appartamento identificato con il mapp.766 sub.702.

Confini:

- a nord ed est prospetto su terreno comune mapp.766 sub.701; sud appartamento mapp.766 sub.702; a ovest altra autorimessa identificata con il mapp.766 sub.5.

## 2) Unità negoziale 2

- Quota di piena proprietà di appartamento sito in Strada per Caravaggio snc, posto al piano interrato, terra, primo e secondo rilevabile catastalmente nel foglio 7 con l'identificativo:

MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
766	703	T-1-2-S1	A/8	U	14,5vani	1.759,83

Confini:

- al piano terra: a nord autorimessa mapp.766 sub.5; a ovest con terreno comune mapp.766 sub.701; a est e sud mapp.766 sub.702
- al piano primo: a nord, ovest e sud, muri perimetrali esterni, prospetto su terreno comune mapp.766

sub.701; a est altro appartamento identificato con il mapp.766 sub.702

- piano secondo: a nord, sud, ovest ed est muri perimetrali esterni
- al piano interrato: a nord, est ed ovest muri controterra; a sud ed ovest altro appartamento identificato con il mapp.766 sub.702.

Il piano interrato è collegato mediante un cunicolo sotterraneo con il locale caldaia comune identificato con il mapp.766 sub.701.

- Quota di piena proprietà di autorimessa sita in Strada per Caravaggio snc, posto al piano terra, rilevabile catastalmente nel foglio 7 con l'identificativo:

MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
766	5	T	C/6	2	56mq	86,76

Dall'autorimessa si accede direttamente all'appartamento identificato con il mapp.766 sub.703.

Confini:

- a nord ed ovest prospetto su terreno comune mapp.766 sub.701; sud appartamento mapp.766 sub.703; a est altra autorimessa identificata con il mapp.766 sub.4.

### 3) Parti comuni

I beni in oggetto sorgono sulla comune area di pertinenza dell'edificio identificata al Catasto Terreni al foglio 9 mapp.766 di are 89,90, qualità semin. irrig., classe 3, RD € 48,75, RA € 65,00. Su tale area sono inoltre situati gli accessi carrabili e pedonali all'edificio, campo di bocce, campo da tennis, piscina, locale servizi e pompe a servizio della piscina, locale caldaia con cunicolo sotterraneo di allacciamento alla villa. Si tratta di un bene comune non censibile. Il fabbricato non può essere stimato e valutato senza considerare tale bene.

Bene comune non censibile sito in Comune di Pognano in Strada provinciale per Caravaggio snc:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO
7	766	701	T-S1

Confini:

- al piano terra: a nord mappale 243, ad est mapp. 241 e 241, a sud Strada Consorziale alla casa Adelasia, ad ovest Strada provinciale per Caravaggio.

Si ritiene che la proprietà possa essere divisa in due lotti di vendita, di cui uno costituito dall'unità negoziale 1 ed un altro dall'unità negoziale 2, come meglio specificato nel quesito n.10. A ciascun lotto competerà la comproprietà del bene comune non censibile.

*Lotto 1*

Quota di piena proprietà in ragione di 1/1 di appartamento sito in Comune di Pognano Strada provinciale n.121 per Caravaggio, censito in Catasto Fabbricati al foglio 7 mappale 766 sub.702, cat. A/8, classe U, cons. vani 15,5, r.c. € 1.881,19 e quota di piena proprietà in ragione di 1/1 di autorimessa sita in Comune di Pognano Strada provinciale n.121 per Caravaggio, censito in Catasto Fabbricati al foglio 7 mappale 766 sub.4, cat. C/6, classe 2, cons. 48mq, r.c. € 74,37. Comproprietà del bene comune non censibile identificato catastalmente con il mappale 766 sub.701 (giardino, piscina, campo da bocce, campo da tennis, impianti tecnologici, locale caldaia).

*Lotto 2*

Quota di piena proprietà in ragione di 1/1 di appartamento sito in Comune di Pognano Strada provinciale n.121 per Caravaggio, censito in Catasto Fabbricati al foglio 7 mappale 766 sub.703, cat. A/8, classe U, cons. vani 14,5, r.c. € 1.759,83 e quota di piena proprietà in ragione di 1/1 di autorimessa sita in Comune di Pognano Strada provinciale n.121 per Caravaggio, censito in Catasto Fabbricati al foglio 7 mappale 766 sub.5, cat. C/6, classe 2, cons. 56mq, r.c. € 86,76. Comproprietà del bene comune non censibile identificato catastalmente con il mappale 766 sub.701 (giardino, piscina, campo da bocce, campo da tennis, impianti tecnologici, locale caldaia).

**2. Ad una sommaria descrizione del bene**

Il fabbricato si trova in un ambito esterno al centro abitato del Comune di Pognano, localizzato nella parte sud del paese, compreso in una zona prevalentemente a destinazione agricola o produttiva. I beni nell'insieme costituiscono un intero fabbricato, si tratta di due 'appartamenti in villa', ciascuno con box pertinenziale, con accessi, locali tecnici e giardino in comune, all'interno del quale sono compresi la piscina scoperta, un campo da tennis ed un campo da bocce. La villa risulta architettonicamente ben proporzionata, si tratta di un esempio di villa bifamiliare circondata sui quattro lati da ampio giardino e parti comuni.

All'intero fabbricato si accede dalla Strada provinciale SP n.121 Verdello/Caravaggio, mediante due percorsi pedonali che conducono ciascuno all'ingresso di un appartamento. L'ingresso carrabile avviene dalla Strada consorziale alla casa Adelasia, si tratta di una strada secondaria che fiancheggia la proprietà sul lato sud.

La recinzione della proprietà è realizzata in cemento, con una serie di profili verticali collegati a tre profili orizzontali, quest'ultimi collegati a pilastri verticali portanti, i profili poggiano su un basamento realizzato in muratura, dall'altezza limitata (circa 60 cm). L'accesso pedonale, composto da due cancellini distinti, ed il cancello carrabile sono in ferro verniciato con colore bianco. Gli ingressi pedonali sono coperti da una tettoia a copertura piana. Varcati i cancellini si accede al giardino dove due vialetti in porfido conducono ciascuno all'ingresso di una abitazione.

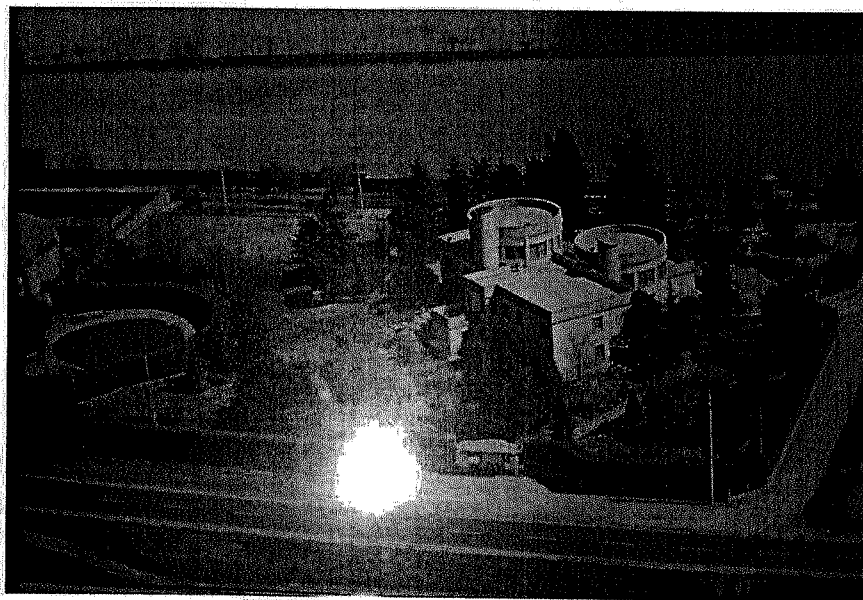
L'ingresso carrabile, con cancello automatico, è posto lungo la Strada consorziale, sul lato sud del lotto, percorrendo un viale in porfido si accede al cortile del lato nord dove si trovano le due autorimesse.

Un camminamento pedonale rivestito in porfido corre attorno al fabbricato e collega gli ingressi delle abitazioni con il cortile posteriore sul lato nord.

La proprietà risulta nel complesso in scarse condizioni di conservazione e presenta alcuni vizi evidenti (infiltrazioni e macchie di umidità al piano interrato, distacchi di intonaco, distacchi carta da parati, mancanza porzioni di recinzione esterna in cemento) non essendo mai stata oggetto di ristrutturazione nel corso degli anni si ritiene opportuno un intervento di manutenzione straordinaria.

L'edificio bifamiliare ha le seguenti caratteristiche:

- volumetria articolata, con tre corpi di forma a parallelepipedo con appendici/sporgenze e quattro volumi cilindrici di diametri ed altezze distinte che contribuiscono a dissimulare la generosa volumetria complessiva;
- n.3 piani fuori terra, oltre al livello interrato;
- facciate intonacate a civile e lavorate con effetto bugnato, colore bianco/grigio chiaro;
- assenza di terrazzi a sbalzo, tutti i balconi sono posti sulle coperture; parapetti in c.a. a vista;
- aperture, porte e finestre, con serramenti in alluminio colore ottone, con vetro camera;
- tapparelle esterne con doghe in legno colore giallo ocra;
- davanzali, soglie e contorni aperture in cemento.



➤ **Unità negoziale 1**

L'unità negoziale 1 è disposta su tre livelli: piano interrato, dove si trovano due taverne, due cantine, una sala giochi ed un bagno; piano terra dove si sviluppano gli ambienti destinati alla residenza ed un portico e piano primo costituito da un ampio e piacevole salone circolare e da un terrazzo. Al piano secondo, sovrastante il salone circolare, si trova un lastrico solare.

Il vialetto pedonale conduce all'ingresso coperto posto sul lato sud della proprietà.

L'alloggio ha un quadruplo affaccio: il locale ingresso e cucina sono esposti a sud, la sala da pranzo, lo studio ed altri servizi della zona giorno sono esposti a est nord-est, mentre le camere sono rivolte ad ovest.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato (la caldaia è posizionata all'interno del locale caldaia nel giardino comune) con radiatori ad aria ed impianto elettrico perfettamente funzionante, del tipo completamente incassato, è inoltre presente un impianto di filodiffusione (attualmente non funzionante).

L'altezza interna degli ambienti è di circa 3,00 metri al piano terra, di 3,20 metri al piano primo e di 2,40 metri al piano interrato.

La proprietà presenta finiture di buon livello, ma hanno un aspetto piuttosto datato:

- la pavimentazione della zona giorno è in piastrelle di ceramica dai toni caldi, colore marrone/ocra, nella zona notte è presente la moquette di color mattone, pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in monocottura dalle tinte varie

- le pareti presentano trattamenti vari: in parte sono intonacate, in cucina e nei servizi sono rivestite in piastrelle, nella zona notte, in sala da pranzo e soggiorno sono rivestite in carta da parati dai toni chiari (colori rosa, gialli, beige o con motivi floreali)
- il parapetto della scala interna, il corrimano e le pedate sono in legno, parzialmente rivestite in moquette rossa
- i plafoni di sala da pranzo e del salone circolare del piano primo presentano una controsoffittatura con greche in bassorilievo in gesso colore bianco
- le porte interne sono in legno con maniglia in ottone
- le tapparelle sono in legno, alcune motorizzate

Il piano terra risulta articolato, ha uno sviluppo planimetrico ad 'L', in un ramo si trova la zona giorno e nell'altro la zona notte, in posizione centrale i servizi igienici.

L'appartamento si compone al piano terra di:

- Ampio ingresso di circa 30 mq, su cui si affacciano la cucina, la sala da pranzo, lo studio, un bagno, la scala a chiocciola interna ed il disimpegno alla zona notte
- Cucina abitabile di circa 18 mq, con affaccio a sud
- Studiolo di circa 7 mq (progettato come camera da letto di servizio), collegato mediante un disimpegno alla cucina e ad un bagno di servizio
- Ampio soggiorno-sala da pranzo di 46 mq, con affacci a nord ed a est
- Disimpegno-studio di 18 mq, con affaccio a est, collegato direttamente al box, identificato con il mapp.766 sub.4
- Bagno con antibagno di circa 7 mq, completo di sanitari, areato naturalmente mediante finestra in affaccio sul portico del lato sud
- Lungo disimpegno di distribuzione della zona notte di 17 mq
- Ampia camera da letto matrimoniale di 24 mq, con bagno privato di 12 mq
- Due camere da letto matrimoniali di circa 15 mq
- Camera da letto singola di 13 mq
- Due bagni completi di sanitari, posti ai due estremi del corridoio distributivo, entrambi con areazione naturale (uno più ridotto di 4 mq ed uno più ampio di 10,90 mq)
- scala a chiocciola di collegamento interno
- Porticato esterno di circa 34 mq

Dalla scala a chiocciola posta nella zona di ingresso del piano terra si accede alla Sala giochi del piano



interrato. Al Piano interrato si trovano:

- Ampia sala giochi di circa 53 mq
- Due cantine (una con accesso dalla sala giochi di 25 mq, una seconda collegata alla precedente di 13 mq)
- Due taverne (una con accesso dalla sala giochi di 37 mq, una seconda collegata alla precedente di 29 mq)
- Bagno, completo di sanitari

Gli ambienti del piano interrato risultano aerati mediante bocche di lupo.

Dalla scala a chiocciola posta nella zona di ingresso del piano terra si accede al piano primo costituito da:

- Ampio salone a forma circolare, con numerose finestre, che lo rendono molto luminoso, di circa 90 mq
- Terrazzo di circa 65 mq

Al piano secondo:

- Lastrico solare, posto sulla copertura del salone del piano primo di circa 85 mq

L'autorimessa di ampie dimensioni, circa 48 mq, si trova al piano terra con accesso dal cortile del lato nord.

E' in grado di ospitare due macchine di grandi dimensioni. Ha una forma regolare e finiture modeste: pavimento in ceramica, pareti e soffitto intonacati, doppio portone basculante in lamiera nervata di ferro zincato a caldo. Si rilevano alcuni ammaloramenti dell'intonaco, probabilmente provocati da vecchie infiltrazioni.

La determinazione della superficie commerciale lorda dell'edificio è stata determinata "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà.

Il tutto per una superficie ragguagliata di:

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. ponderazione	Sup. vendibile (mq)/ Quantità
<i>mapp.766 sub.2</i>			
Abitazione P.T.	291,50	1,00	291,50
Abitazione 1°P	95,00	1,00	95,00



- il parapetto della scala interna, il corrimano e le pedate sono in legno, parzialmente rivestite in moquette rossa
- i plafoni di sala da pranzo e del salone circolare del piano primo presentano una controsoffittatura con greche in bassorilievo in gesso colore bianco
- le porte interne sono in legno con maniglia in ottone
- le tapparelle sono in legno, alcune motorizzate

L'appartamento si compone al piano terra di:

- Studiolo (progettato come camera da letto per il personale di servizio) di circa 8 mq
- Bagno completo di sanitari di circa 5 mq
- Disimpegno di distribuzione, che collega questi ambienti con l'autorimessa identificata catastalmente con il mapp. 766 sub.5
- scala a chiocciola di collegamento interno

Al piano primo:

- Ampio ingresso di circa 32 mq, su cui si affacciano la cucina, la sala da pranzo, lo studio, un bagno, la scala interna a chiocciola, il disimpegno alla zona notte e un ripostiglio
- Cucina abitabile di 20 mq, cui si accede dall'ingresso con affaccio ad est (presente una porta finestra di accesso al terrazzo pertinenziale del mapp. 766 sub.2)
- Ampio soggiorno-sala da pranzo di circa 47 mq, con affacci a nord ed a est
- Studio di 8,50 mq, con affaccio a est
- Piccolo ripostiglio di circa 3 mq, posto dietro la scala a chiocciola
- Bagno con antibagno, completo di sanitari, areato naturalmente mediante finestra, di complessivi 7,5 mq
- Disimpegno di distribuzione della zona notte di 17,5 mq
- Ampia camera da letto matrimoniale padronale di 31 mq, con bagno privato di 12 mq
- Due camere da letto matrimoniali di circa 15,5mq e 17,5 mq
- camera da letto singola di 12,5 mq
- Due bagni completi di sanitari, aerati naturalmente (uno posto all'estremità sud del corridoio di 5,6mq, un secondo di 7 mq)
- Terrazzo a servizio della camera padronale di 15 mq

Dalla scala a chiocciola posta nella zona di ingresso si accede al disimpegno del piano interrato, che è costituito da:

- Disimpegno, dal quale si accede alla sala giochi, al bagno, ad una cantina e ad una taverna

- Sala giochi di circa 37 mq
- Due cantine (una più ampia di 38 mq, cui si accede dalla sala giochi, una seconda con accesso dal disimpegno di 22 mq)
- Due taverne (una di 29 mq, l'altra di 27,5 mq)
- Bagno, completo di sanitari di circa 6 mq
- Intercapedine

Gli ambienti del piano interrato risultano aerati mediante bocche di lupo e aperture su intercapedini.

Al piano secondo si trovano:

- Ampio salone di circa 90 mq a forma circolare, con numerose finestre, che lo rendono molto luminoso
- Ampio terrazzo di circa 236 mq

Al piano terzo:

- Lastrico solare, posto sulla copertura del salone del piano primo di circa 85 mq

L'autorimessa di ampie dimensioni, circa 56 mq, si trova al piano terra con accesso dal cortile del lato nord.

E' in grado di ospitare due macchine di grandi dimensioni. Ha una forma regolare e finiture modeste: pavimento in ceramica, pareti e soffitto intonacati, doppio portone basculante in lamiera nervata di ferro zincato a caldo. Si rilevano alcuni ammaloramenti dell'intonaco e presenza di muffa, provocati da problemi di umidità.

La determinazione della superficie commerciale lorda dell'edificio è stata determinata "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà.

Il tutto per una superficie ragguagliata di:

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. ponderazione	Sup. vendibile (mq)/ Quantità
<i>mapp.766 sub.2</i>			
Abitazione P.T.	23,00	1,00	23,00
Abitazione 1°P	278,00	1,00	278,00
Abitazione 2°P	95,00	1,00	95,00

Abitazione piano interrato	198,00	0,50	99,00
Terrazzo scoperto 1°P	15,00	0,15	2,25
Terrazzo scoperto 2°P	236,00	0,15	35,40
Lastrico solare 3°P	88,00	0,15	13,20
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	-	-	545,85
<i>mapp.766 sub.5</i>			
Autorimessa	A corpo	-	N°1

➤ *Parti comuni*

Attorno al fabbricato si sviluppa il giardino comune, con percorsi pedonali pavimentati e zone a verde, con presenza di alberi ad alto fusto e cespugli. All'interno del giardino si trovano:

- piscina scoperta, costituita da due vasche a forma circolare con altezza variabile, in cattivo stato
- campo da tennis con fondo in terra battuta
- campo da bocce, in cattivo stato
- locale caldaia
- locale tecnologico per piscina

Le aree comuni necessitano di opere di manutenzione.

Il tutto per una superficie di:

Descrizione	Sup. (mq)
<i>mapp.766 sub.701</i>	
Locale caldaia, locale tecnologico piscina	88,00
Giardino (terreno escluso fabbricato)	8.400,00

3. Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse

Il fabbricato è stato certamente edificato successivamente il 1° settembre 1967.

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 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 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti**

Il primo documento presentato in Comune di Pognano è la Licenza di Costruzione n.205 del 1973 prot. n. 422 del 15-3-1973 per la costruzione di un fabbricato uffici, per l'ampliamento di un capannone e per la costruzione di un fabbricato a civile abitazione (oggetto della presente relazione).

Successivamente a tale data sono state presentate:

- Licenza di costruzione n.216 del 1973 prot. n. 1701 del 5-12-1973 per la costruzione di una recinzione del terreno
- Domanda di abitabilità del 14-11-1974, non rilasciata
- Nulla osta per costruzione di campo da bocce, campo da tennis, piscina, locale spogliatoi del 17-4-1975, non rilasciato
- Condono, Concessione edilizia in sanatoria n.23 del 22-8-1989, intesa ad ottenere la concessione per opere consistenti in locali vari accessori all'abitazione (aumenti di volumetria, centrale termica, locali filtri per piscina, campo da tennis, gioco bocce e piscina).

Il tutto come di fatto riportato in allegato alla relazione **ALL 01**.

La villa bifamiliare assume l'aspetto attuale con il Condono edilizio. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nelle tavole allegate alla domanda di Condono edilizio.

Il Certificato di abitabilità n.23/C viene rilasciato dal Sindaco del Comune di Pognano in data 22-08-1989 (posto in allegato alla relazione **ALL 01**).

Successivamente non risulta siano state realizzate opere in variante o apportate modifiche interne con l'obbligo di strumento autorizzativo.

**5. Per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985**

Il certificato di destinazione urbanistica viene prodotto per il terreno di pertinenza e viene posto in allegato alla relazione **ALL 02**.

**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

➤ *Unità negoziale 1*

Presso il N.C.E.U. l'appartamento sito in Strada per Caravaggio snc, posto al piano interrato, terra e primo con porticato pertinenziale esterno, rilevabile catastalmente nel foglio 7 con l'identificativo:

MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
766	702	T-1-S1	A/8	U	15,5vani	1.881,19

E l'autorimessa sita in Strada per Caravaggio snc, posta al piano terra, rilevabile catastalmente nel foglio 7 con l'identificativo:

MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
766	4	T	C/6	2	48mq	74,37

Risultano correttamente inseriti in banca dati in capo a:

- [REDAZIONE] per l'intera quota di proprietà di 1/1.

Il tutto come è di fatto descritto nelle visure per immobile poste in allegato ALL 03.

➤ *Unità negoziale 2*

Presso il N.C.E.U. l'appartamento sito in Strada per Caravaggio snc, posto al piano interrato, terra, primo e secondo rilevabile catastalmente nel foglio 7 con l'identificativo:

MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
766	703	T-1-2-S1	A/8	U	14,5vani	1.759,83

E l'autorimessa sita in Strada per Caravaggio snc, posta al piano terra, rilevabile catastalmente nel foglio 7 con l'identificativo:

MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
766	5	T	C/6	2	56mq	86,76

Risultano correttamente inseriti in banca dati in capo a:

- [REDACTED] per l'intera quota di proprietà di 1/1.

Il tutto come è di fatto descritto nelle visure per immobile poste in allegato ALL 04.

Presso il N.C.E.U. il giardino, la centrale termica, il locale tecnico piscina, la piscina, il campo da tennis ed il campo da bocce, siti nel comune amministrativo di Pognano, come di seguito descritti:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
7	766	701	T-S1				

Risultano correttamente individuati come parti comuni ai beni mapp.766 sub.702, 703, 4, 5.

Il tutto come è di fatto descritto nelle visure per immobile poste in allegato ALL 05.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto indicato graficamente nella planimetria catastale del mappale 766 sub.702 in quanto nella planimetria del piano terra era raffigurata una porzione (costituita da un bagno, una scala interna ed uno studiolo) di pertinenza del mappale 766 sub.703.

Si è provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali dei mappale 766 sub.702 e 703 unitamente alla presentazione delle schede di accertamento della proprietà immobiliare urbana (ALL 06).

**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**

In seguito a visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Bergamo, ho potuto constatare che i beni, come meglio descritti nel paragrafo precedente:

1) Unità negoziale 1

- Comune Pognano, Strada provinciale per Caravaggio n.121 snc, foglio 7 mapp.766 sub.702
- Comune Pognano, Strada provinciale per Caravaggio n.121 snc, foglio 7 mapp.766 sub.4

2) Unità negoziale 2

- Comune Pognano, Strada provinciale per Caravaggio n.121 snc, foglio 7 mapp.766 sub.703
- Comune Pognano, Strada provinciale per Caravaggio n.121 snc, foglio 7 mapp.766 sub.5

Risultano correttamente inseriti in banca dati in capo a:



[REDACTED] per l'intera quota di proprietà di 1/1

In seguito alla visura eseguita presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Bergamo, ho potuto constatare che il bene comune non censibile, in Pognano, Strada Provinciale per Caravaggio, fg.7 mapp. 766 sub.701 risulta correttamente individuato come parte comune ai beni 702, 703, 4 e 5.

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 e d'abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

L'indagine è stata condotta a partire dal ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento utilizzando come confronto le indicazioni contenute nella certificazione presente nel fascicolo.

Al ventennio i mappali 766 subalterni 2, 3, 4, e 5 e gli originari mappali 766 subalterni 6 e 7 del Catasto Fabbricati ed il mappale 766 del Catasto Terreni risultavano intestati alla società [REDACTED] di piena proprietà.

La società [REDACTED] ha acquistato le unità immobiliari con atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Antonio Parimbelli di Bergamo in data 29-03-1973, rep. n. 15.510, trascritto a Bergamo in data 18-04-1973 ai nn. 11.179/9.361 dal sig. [REDACTED]

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 06-03-2000 ai nn. 8.424/2.226 a favore della Banca della Bergamasca – Credito Cooperativo s.r.l., con sede in Zanica (Bg), cf 00325240166 in forza di atto a rogito dott. Foglieni di Bergamo in data 23-02-2000 rep. n. 15.141, somma iscritta lire 850.000.000 somma capitale lire 500.000.000, scadenza anni 10;
- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 22-08-2006 ai nn.54.961/13.598 a favore della Banca della Bergamasca – Credito Cooperativo s.r.l., con sede in Zanica (Bg), cf 00325240166 in forza di atto a rogito dott. Cavallo di Treviglio in data 08-08-2006 rep. n. 74.190, somma iscritta € 340.000,00 somma capitale € 200.000,00, scadenza 10 anni;
- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 11-08-2008 ai nn. 52.701/11.013, a favore della Banca

Cassa Rurale – Banca di Credito Cooperativo di Treviglio – società cooperativa, con sede in Treviglio, cf 00255130163 in forza di atto a rogito dott. Cavallo di Treviglio in data 08-08-2008 rep. n. 77.750, somma iscritta € 650.000,00 somma capitale € 580.000,00, scadenza anni 1 mesi 6;

- pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 17-02-2011 ai nn. 8.134/4.333 a favore della Banca della Bergamasca – Credito Cooperativo s.c. Con sede in Zanica cf.00325240166 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 26-01-2011 rep. n. 179;

- pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 29-03-2011 ai nn. 16.015/9.102 a favore della banca Cassa Rurale ed Artigiana di Treviglio soc. coop. a r.l. con sede in Treviglio cf 00255130163 in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 19-01-2011 rep. n. 91.

Alle due unità negoziali compete la comproprietà dei beni comuni non censibili (giardino, centrale termica, locale tecnico piscina, piscina, campo da tennis, campo da bocce e cunicolo di accesso alla centrale termica). Alla centrale termica si può accedere tramite un cunicolo sotterraneo che la collega all'unità immobiliare identificata catastalmente con il mappale 766 sub.703.

Dai sopralluoghi effettuati, oltre a quanto descritto, non si rilevano altre particolari servitù, ad eccezione delle consuete servitù di passaggio determinate dall'eventuale presenza di impianti elettrici e meccanici all'interno di pareti perimetrali od interne ai singoli immobili.

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

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tip 'ordinario' per la zona, quindi facilmente comparabili tra loro.

Inoltre lo scrivente ha valutato:

- le caratteristiche estrinseche, ove si fa riferimento all'ambito urbano in cui l'immobile è collocato, e quindi alla qualità del suo tessuto e alla sua dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, i servizi di quartiere, i servizi commerciali etc.
- le caratteristiche intrinseche, ove si fa riferimento agli aspetti specifici del bene in sé, quali ad esempio i materiali impiegati per la costruzione e le loro proprietà, le finiture, gli aspetti tipologici del fabbricato, la

distribuzione interna degli immobili etc.

Ciò premesso va chiarito che il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente da una eventuale effettiva assegnazione, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità negoziale dei contendenti.

Il valore del terreno nasce dalla media tra il valore medio agricolo stabilito dalla commissione provinciale espropri (regione agraria n°9) ed il valore del listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (0,05 valore abitazione).

Valori di mercato medi della zona per destinazione <b>residenziale</b> di edifici di molto buona qualità e da ristrutturare (39 anni)	€/mq	<b>400,00</b>
Valori di mercato medi della zona per destinazione <b>autorimessa</b> simile a quella oggetto di stima	A corpo	<b>€ 15.000,00</b>
Valori di mercato medi della zona per destinazione <b>giardino</b> simile a quella oggetto di stima	€/mq	<b>15,00</b>

Unità negoziale 1

Appartamento:

➤ Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento:	0,95
➤ Valori di mercato:	400,00 €/mq
➤ <u>Superficie complessiva ragguagliata:</u>	<u>529,90 mq</u>
<b>TOTALE:</b>	<b>€ 201.362,00</b>

Il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento è stato calcolato sulla media dei singoli coefficienti:

luminosità e orientamento=1,03

edificio con ingresso pedonale indipendente=1,05

abitazione con terrazzo=1,10

riscaldamento centralizzato=0,95

area esterna comune (non esclusiva)=0,95

grandezza dell'abitazione=0,95

box doppio pertinenziale=1,05

stato di manutenzione(necessari lavori interni)=0,80

qualità (qualità signorile-stato pessimo)=0,75

vetustà=0,83

Autorimessa:

•	Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento:	1,00
•	<u>Valori di mercato:</u>	<u>€ 15.000,00 a corpo</u>
	TOTALE:	€ 15.000,00

Valore complessivo unità negoziale 1 = € 201.362,00 + € 15.000,00 = € 216.362,00

Unità negoziale 2

Appartamento:

➤	Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento:	0,94
➤	Valori di mercato:	400,00 €/mq
➤	<u>Superficie complessiva ragguagliata:</u>	<u>545,85 mq</u>
	TOTALE:	€ 205.239,60

Il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento è stato calcolato sulla media dei singoli coefficienti:

luminosità e orientamento=0,94

edificio con ingresso pedonale indipendente=1,05

abitazione con terrazzo=1,10

riscaldamento centralizzato=0,95

area esterna comune (non esclusiva)=0,95

grandezza dell'abitazione=0,95

box doppio pertinenziale=1,05

stato di manutenzione(necessari lavori interni)=0,80

qualità (qualità signorile-stato pessimo)=0,75

vetustà=0,83

Autorimessa:

•	Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento:	1,00
•	<u>Valori di mercato:</u>	<u>€ 15.000,00 a corpo</u>
	TOTALE:	€ 15.000,00

Valore complessivo unità negoziale 2 = € 205.239,60 + € 15.000,00 = € 220.239,60

### Parti comuni

Il giardino occupa una superficie complessiva di 8.990,00 mq, di cui circa 7.500,00 mq ricadono, secondo il PGT vigente, in Ambito della città consolidata prevalentemente polifunzionale, dove si può prevedere una nuova costruzione, i restanti 1.490 mq ricadono in parte in Ambito agricolo strategico e aree produttive agricole ed in parte in fascia di rispetto della strada e destinata a standard per la viabilità esistente. Secondo l' Art. pr26 Ambito della città consolidata prevalentemente polifunzionale delle NTA del Piano delle Regole del PGT del Comune di Pognano per tale ambito si prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con aumento della volumetria secondo gli indici sotto riportati e la nuova costruzione prevedendo un mix funzionale di destinazioni d'uso, con modalità di intervento mediante Permesso di Costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei servizi.

Indice privato=0,5 mq/mq ST

Rc Rapporto di copertura = % 60 SF

Max 3 piani fuori terra

H Altezza = ml 11

Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà = ml 5

Df Distanze minima tra fabbricati = ml 7,5

Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade = ml 10

Si precisa che il mappale 766 ricade urbanisticamente, secondo il PGT vigente, in ambito della città consolidata prevalentemente polifunzionale, ove è previsto un mix funzionale di destinazioni d'uso, per semplicità, in tale sede si considererà solo la destinazione residenziale. Tutte le dimensioni sono state calcolate sulla base della cartografia catastale.

ST= 7.500,00mq (si tratta della porzione del mappale 766 ricadente nell'ambito della città consolidata prevalentemente polifunzionale, esclusa la fascia di rispetto stradale).

La SLP (superficie lorda di pavimento) massima realizzabile è  $0,5\text{mq/mqST} \times 7.500,00\text{mq ST} = 3.750,00\text{mq}$

Pertanto, essendo la SLP attuale pari a circa 1.100,00 mq, il residuo di capacità edificatoria sarà di:

SLP residua=  $(3.750,00 - 1.100,00)\text{mq} = 2.650,00\text{mq}$ .

Se si esprime con  $V_a$  il valore attribuibile al residuo di capacità edificatoria, con  $\Sigma C$  il costo di ristrutturazione completa e con  $V_m$  il valore del fabbricato "nuovo": il più probabile valore di mercato della proprietà risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato nuovo, diminuito del costo di costruzione, del profitto dell'imprenditore, del contributo al Comune per i costi di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli standard urbanistici (trattandosi di un permesso di costruire

convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche), nonché degli oneri professionali.

Il tutto si può esprimere nella seguente formula:  $Va = (Vm - \Sigma C) / 1,07$

Si è scelto come divisore non l'unità bensì 1,07 per tenere conto di parte degli interessi passivi per anticipazione dei capitali e eventuali spese variabili, non prevedibili.

$Vm = (\text{Sup. residua} \times \text{valore mercato } \text{€/mq}) = 2.650,00 \text{ mq} \times 1.375,00 \text{ €/mq} = \text{€} 3.643.750,00$

Determinazione costi relativi alla costruzione:

$\Sigma C = C1 + C2 + C3 + C4$

C1 = costo di costruzione, riferito alla superficie complessiva

Fonte Costo di costruzione di S.l.v. Ordine degli Ingegneri di Bergamo: Abitazioni €/mq 1.000,00 e fonte Bollettino prezzi informativi opere edili €/mq 756,00, per un valore medio di €/mq 878,00

$C1 = 2.650,00 \text{ mq} \times 878,00 \text{ €/mq} = \text{€} 2.326.700,00$

C2 = oneri professionali, spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'10% del costo di costruzione C1.

$C2 = 10\% \times \text{€} 2.326.700,00 = \text{€} 232.670,00$

C3 = contributi per il costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per l'individuazione delle aree pubbliche da versare all'amministrazione comunale.

Attraverso il prospetto ministeriale di calcolo del costo di costruzione per una superficie lorda di 2.650 mq (ipotizzabile in circa 2.380 mq di superficie utile), risulta un contributo di circa € 80.000,00, ipotizzando 23 alloggi di taglio variabile con autorimesse e vani accessori, per quanto riguarda gli oneri nel Comune di Pognano ammontano a 59,00 €/mq, ovvero a € 156.350,00.

Per quanto riguarda il contributo per gli standard urbanistici, a seguito di un confronto con i tecnici del Comune di Pognano si può ragionevolmente ipotizzarlo pari a € 50 per ogni mq di SLP edificabile, ovvero pari a  $2.650 \text{ mq} \times 50 \text{ €/mq} = \text{€} 132.500,00$ .

$C3 = \text{€} 80.000,00 + \text{€} 156.350,00 + \text{€} 132.500,00 = \text{€} 368.850,00$

C4 = profitto di un ordinario imprenditore, si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi.

$C4 = 20\% \times (C1 + C2 + C3) = 20\% \times \text{€} 2.928.220,00 = \text{€} 585.644,00$

$Va = (Vm - \Sigma C) / 1,07 = (\text{€} 3.643.750,00 - \text{€} 3.513.864,00) / 1,07 = \text{€} 121.388,78$

*Valore attribuito al residuo di capacità edificatoria = € 121.380,00*

A seguito dell'ampliamento la superficie destinata a giardino occuperà una superficie stimabile di circa 7.600,00mq.

Giardino:

➤ Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento:	1,05
➤ Valori di mercato:	15,00 €/mq
➤ <u>Superficie complessiva ragguagliata:</u>	<u>7.600,00 mq</u>
<b>TOTALE:</b>	<b>€ 119.700,00</b>

Il coefficiente di apprezzamento di 1,05 valuta la presenza all'interno del giardino di una piscina a due vasche, di un campo da tennis e di un campo da bocce (seppure attualmente si trovano in cattivo stato di manutenzione).

Va comunque chiarito che il risultato della stima è un valore previsionale medio e può pertanto discostarsi dal prezzo conseguente da una eventuale effettiva assegnazione, dipendente da fattori soggettivi, dalla capacità negoziale dei contendenti e dal particolare andamento attuale del mercato immobiliare. Per questo ed alla luce delle osservazioni pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio relative all'andamento del mercato nel secondo semestre 2011, si può ipotizzare che tali prezzi potranno subire un decremento fino al 10%.

Pertanto:

1. valore complessivo unità negoziale 1: € 194.000,00
2. valore complessivo unità negoziale 2: € 198.000,00
3. valore residuo capacità edificatoria: € 109.000,00
4. valore giardino: € 107.000,00

Il valore complessivo dei beni è € 608.000,00 (seicentottomila euro).

**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**

**LOTTO 1**

Il primo lotto sarà costituito dall'unità negoziale 1. Le due unità immobiliari non si prestano ad essere ulteriormente suddivise in lotti in grado di essere maggiormente apprezzati sul mercato. Considerate natura e posizione degli immobili, appare opportuno abbinare nella vendita l'appartamento al box, in quanto direttamente collegati tra loro, inoltre un alloggio privo di box è difficilmente appetibile ed ha una

valutazione sensibilmente inferiore - circa il 10% - rispetto ad un alloggio con box.

Quota di piena proprietà di appartamento e portico esterno, sito in Strada per Caravaggio snc, posto al piano interrato, terra e primo rilevabile catastalmente nel foglio 7 mapp. 766 sub.702 piano T-1-S1 Cat A/8 classe U cons. 15,5 vani RC 1.881,19€

Confini:

- al piano terra: a nord autorimessa mapp.766 sub.4 e mapp.766 sub.703; a est, sud e ovest con terreno comune mapp.766 sub.701
- al piano primo: a nord, est e sud, muri perimetrali esterni, prospetto su terreno comune mapp.766 sub.701; a ovest altro appartamento identificato con il mapp.766 sub.703
- al piano interrato: a sud ed ovest muri controterra; a nord ed est altro appartamento identificato con il mapp.766 sub.703.

Quota di piena proprietà di autorimessa sita in Strada per Caravaggio snc, posto al piano terra, rilevabile catastalmente nel foglio 7 sub.4 piano T cat C/6 classe 2 cons.48mq RC 74,37€

Dall'autorimessa si accede direttamente all'appartamento identificato con il mapp.766 sub.702.

Confini: a nord ed est prospetto su terreno comune mapp.766 sub.701; sud appartamento mapp.766 sub.702; a ovest altra autorimessa identificata con il mapp.766 sub.5.

L'abitazione ha una superficie ragguagliata di: 529,90mq

L'autorimessa occupa una superficie di circa 48 mq.

Il valore attribuito all'unità negoziale 1 è di € 194.000,00, a cui si dovrà sommare la quota di  $\frac{1}{2}$  del valore del residuo di capacità edificatoria e del valore del giardino.

Pertanto il Valore complessivo dell'unità negoziale 1 sarà: **€ 302.000,00 (trecentoduemila euro).**

I beni di cui al lotto 1 hanno in comune con il bene del lotto 2 il mappale 766 sub.701 che comprende giardino, campo di bocce, campo da tennis, piscina, locale servizi e pompe a servizio della piscina, locale caldaia con cunicolo sotterraneo di allacciamento alla villa. Si tratta di un bene comune non censibile.

## LOTTO 2

Quota di piena proprietà di appartamento, di superficie lorda vendibile 545,85mq, sito in Strada per Caravaggio snc, posto al piano interrato, terra, primo e secondo rilevabile catastalmente nel foglio 7 mapp.766 sub.703 piano T-1-2-S1 cat A/8 classe U cons.14,5 vani RC 1.759,83€

Confini:

- al piano terra: a nord autorimessa mapp.766 sub.5; a ovest con terreno comune mapp.766 sub.701; a



est e sud mapp.766 sub.702

- al piano primo: a nord, ovest e sud, muri perimetrali esterni, prospetto su terreno comune mapp.766 sub.701; a est altro appartamento identificato con il mapp.766 sub.702.
- piano secondo: a nord, sud, ovest ed est muri perimetrali esterni
- al piano interrato: a nord, est ed ovest muri controterra; a sud ed ovest altro appartamento identificato con il mapp.766 sub.702.

Il piano interrato è collegato mediante un cunicolo sotterraneo con il locale caldaia comune identificato con il mapp.766 sub.701.

Quota di piena proprietà di autorimessa sita in Strada per Caravaggio snc, posto al piano terra, rilevabile catastalmente nel foglio 7 mapp.766 sub.5 piano T cat C/6 classe 2 cons.56mq RC 86,76€

Dall'autorimessa si accede direttamente all'appartamento identificato con il mapp.766 sub.703.

Confini: a nord ed ovest prospetto su terreno comune mapp.766 sub.701; sud appartamento mapp.766 sub.703; a est altra autorimessa identificata con il mapp.766 sub.4.

L'abitazione ha una superficie ragguagliata di: 545,85mq

L'autorimessa occupa una superficie di circa 56 mq.

Il valore attribuito all'unità negoziale 1 è di € 198.000,00, a cui si dovrà sommare la quota di  $\frac{1}{2}$  del valore del residuo di capacità edificatoria e del valore del giardino.

Pertanto il Valore complessivo dell'unità negoziale 2 sarà: **€ 306.000,00 (trecentoseimila euro).**

I beni di cui al lotto 2 hanno in comune con il bene del lotto 1 il mappale 766 sub.701 che comprende giardino, campo di bocce, campo da tennis, piscina, locale servizi e pompe a servizio della piscina, locale caldaia con cunicolo sotterraneo di allacciamento alla villa. Si tratta di un bene comune non censibile.

Non è necessario effettuare il frazionamento catastale in quanto i due lotti risultano già su schede catastali separate.

#### **11. All'accertamento della comoda divisibilità dei beni**

Stante le caratteristiche costruttive e la propria configurazione planimetrica, la proprietà può esser divisa comodamente nei due lotti sopra indicati al punto 10.

#### **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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Attualmente le proprietà immobiliari si trovano nella disponibilità degli esecutati.

I beni ricadono urbanisticamente, secondo il PGT vigente, come id seguito riportato:

Documento di Piano: parte Ambiti della città consolidata

parte Ambiti agricoli strategici e aree produttive agricole

Piano delle Regole: parte Ambiti della città consolidata prevalentemente polifunzionale – art. pr26

parte Ambiti agricoli strategici e aree produttive agricole – art. pr18

Piano dei Servizi: non soggetto al piano dei servizi

Il mappale 766 essendo confinante con la SP n.121 Verdello/Caravaggio, rientra per una porzione in fascia di rispetto della strada, una porzione è destinata a standard per la viabilità esistente.

Fattibilità geologica: parte Sottoclasse 4B: fattibilità con gravi limitazioni – aree adiacenti ai corsi d'acqua

superficiali da mantenere a disposizione al fine di consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa

parte Sottoclasse 3C: fattibilità con gravi limitazioni – aree caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero elevata: falda freatica da -2 a -5metri da p.c. soprattutto nel periodo estivo ed in concomitanza di eventi pluviometrici significativi

Fattibilità idraulica: parte Aree caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero superficiale elevata

parte fascia di rispetto del reticolo idrografico -10metri

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

Non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

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

Allo scopo si allegano:

- Copia dell'estratto mappa **ALL 07**
- Copia della cartografia catastale aggiornata dell'unità negoziale **1 ALL 08**
- Copia della cartografia catastale aggiornata dell'unità negoziale **2 ALL 09**
- Copia della cartografia catastale delle parti comuni **ALL 10**
- Documentazione fotografica lotto **1 ALL 11**
- Documentazione fotografica lotto **2 ALL 12**
- Documentazione fotografica parti comuni **ALL 13**

**15. Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale**  
L'incombenza verrà assolta, se richiesta e necessaria, a comunicazione di assegnazione in vendita avvenuta.

**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**  
La descrizione è posta in allegato separato alla relazione con l'identificativo **ALL 14**.



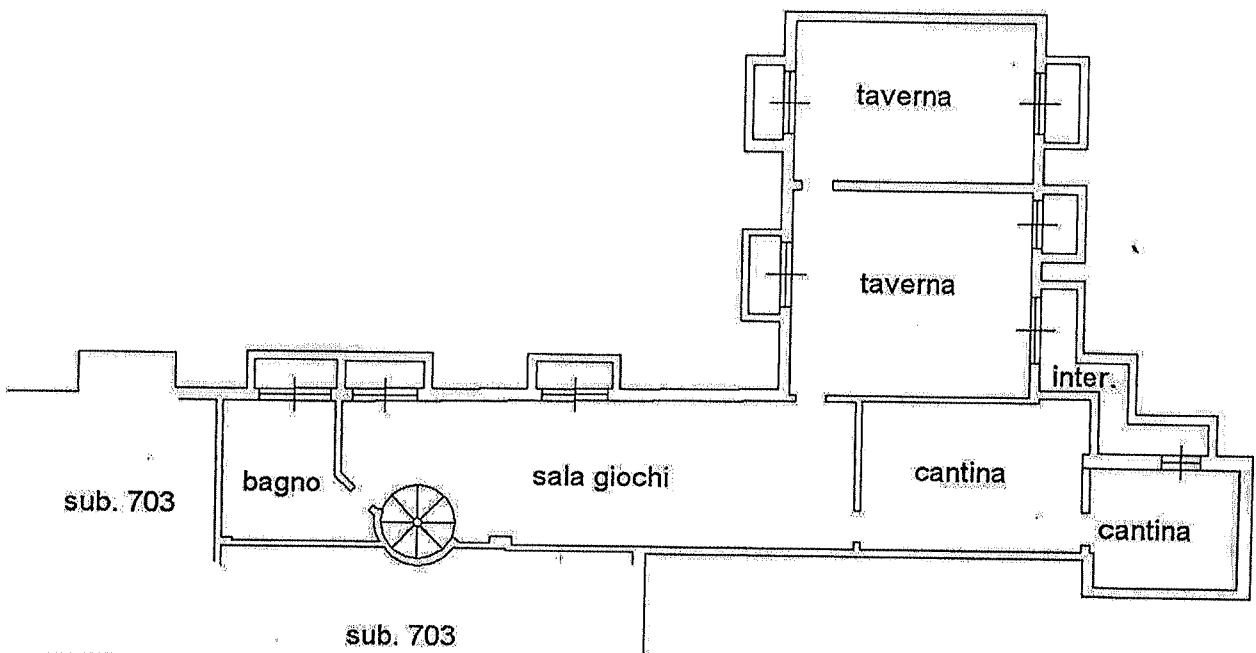
## **ALLEGATO 08**

Planimetria catastale unità negoziale 1

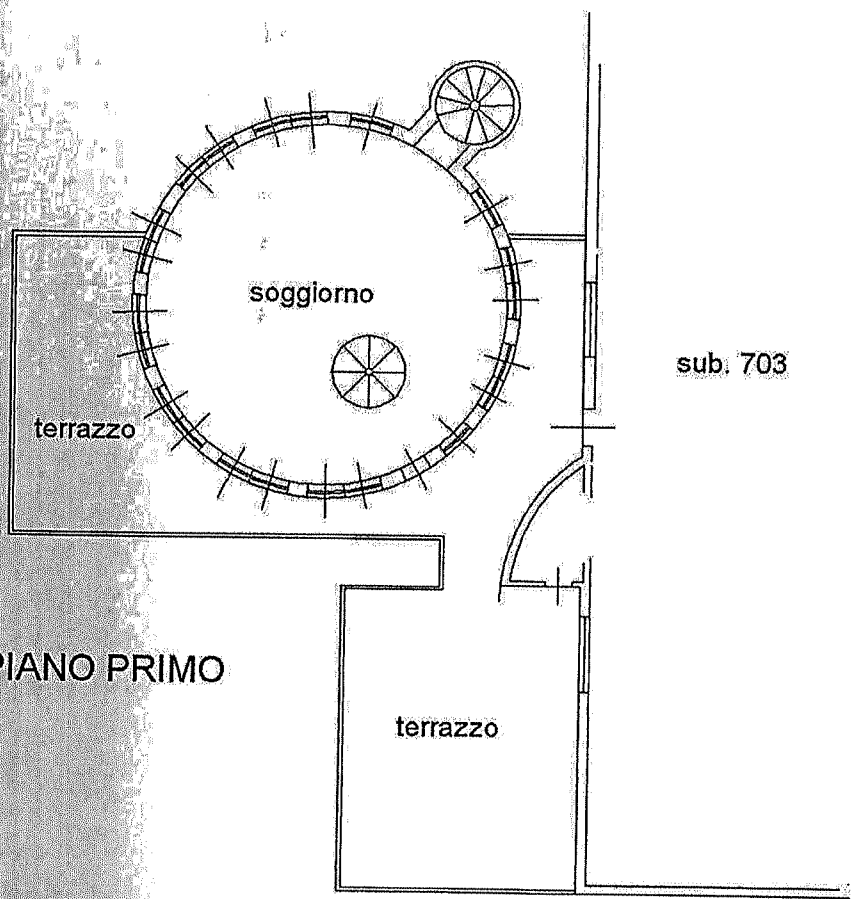
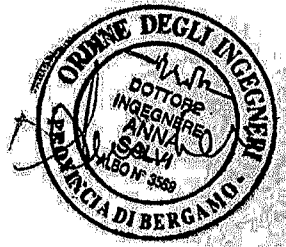
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n.  
Planimetria di u.i.u. in Comune ( )  
Strada Provinciale 121

Scheda n.1      Scala 1: 200



PIANTA PIANO INTERRATO  
H=2.40m.

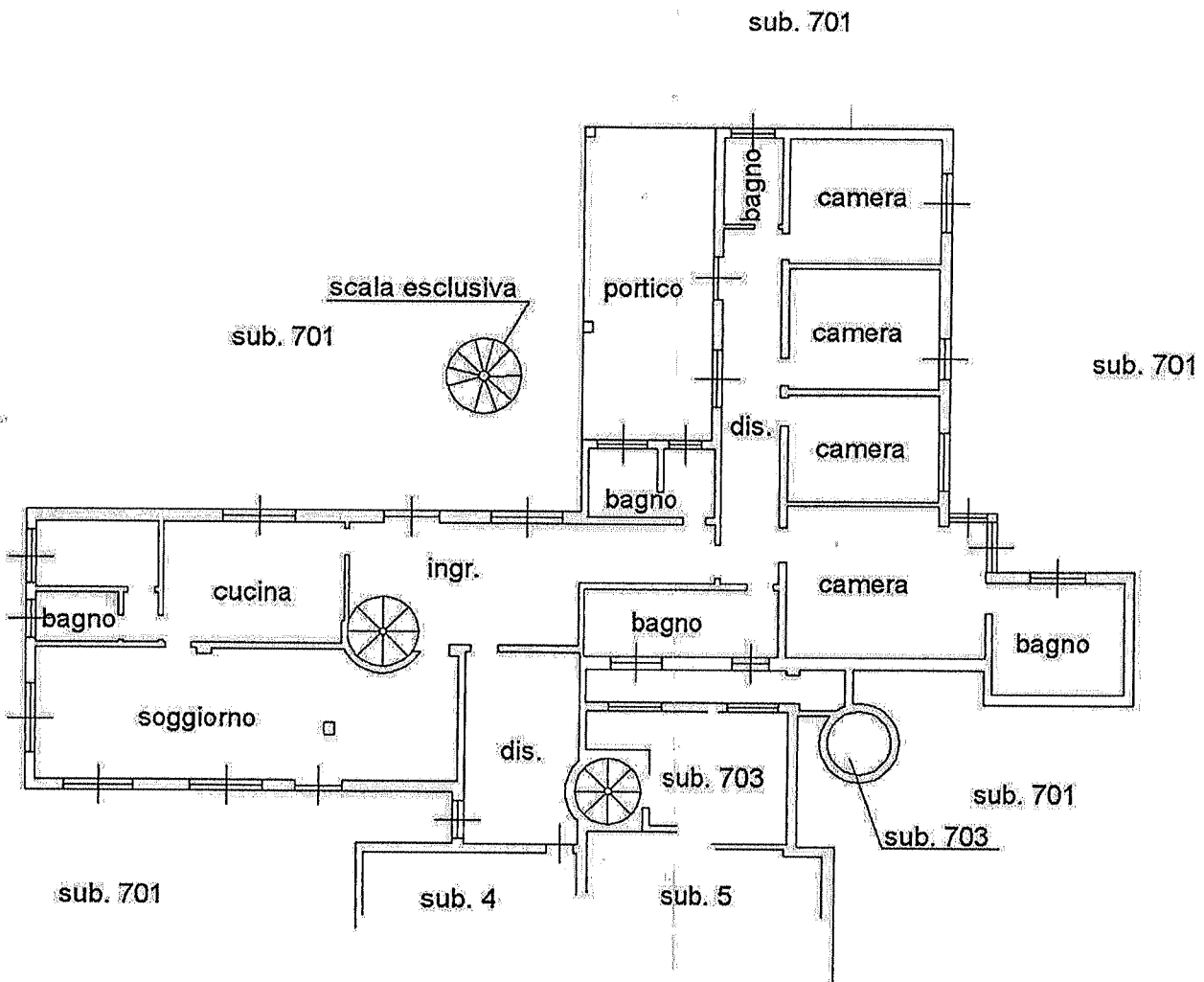


PIANTA PIANO PRIMO  
H=3.20m.

del.  
Pognano  
civ. SN

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 766  
Subalterno: 702

Compilata da:  
Salvi Anna  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Bergamo N. 03569



PIANTA PIANO TERRA  
H=3.00m.



MODULARIO  
R. - ng. rend. - 487

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 689)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROVINATO Via VIA FER. GARDINASSIO

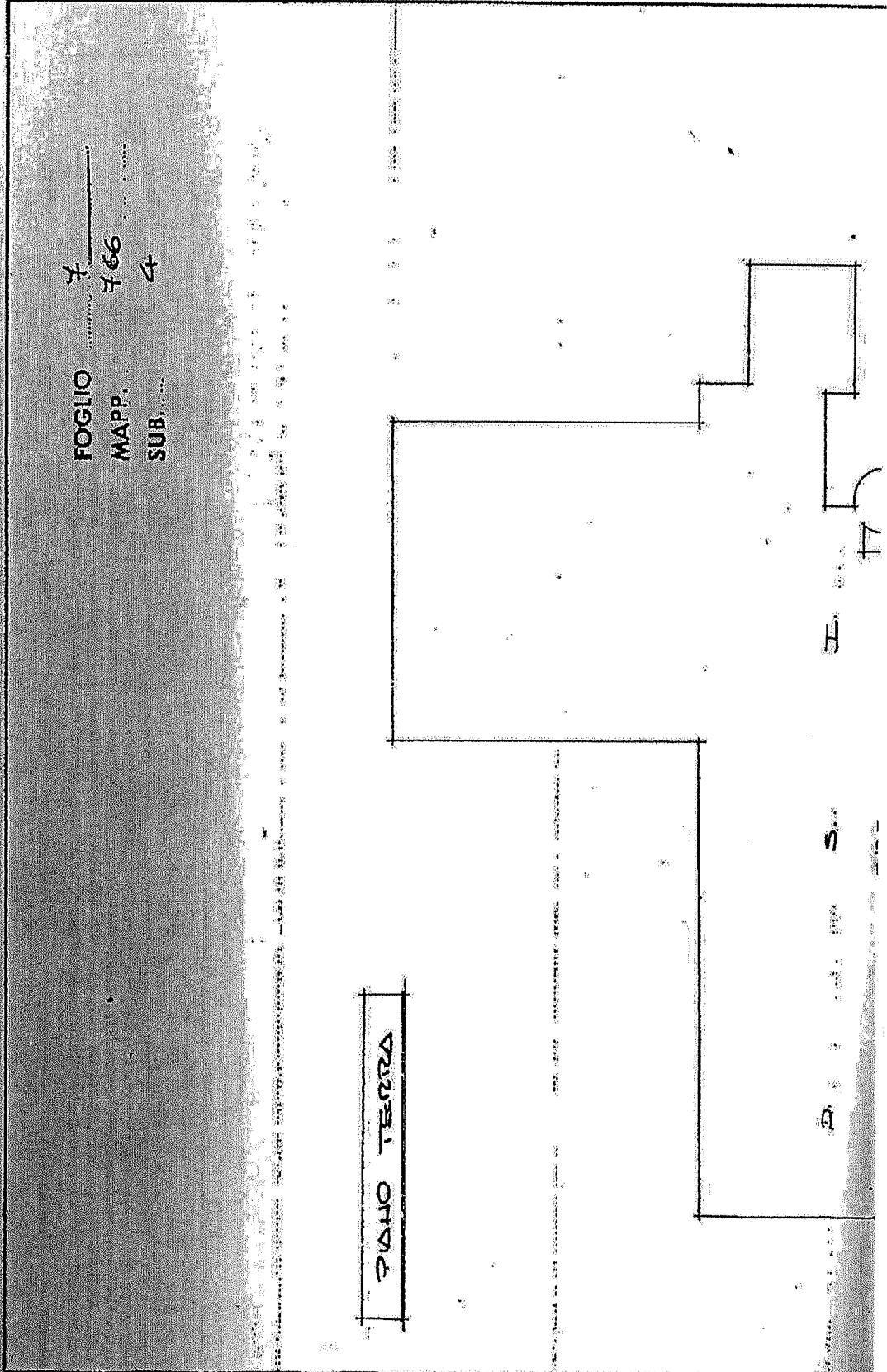
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROVINATO

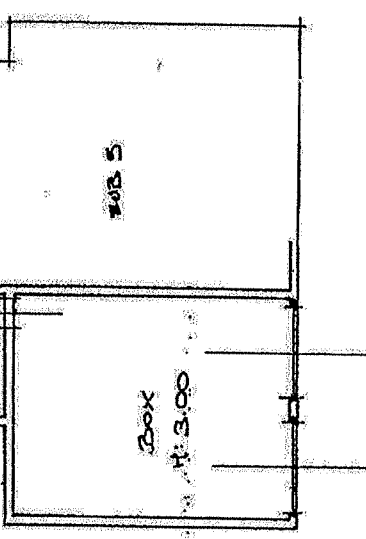
Lire  
150

FOGLIO ..... 7  
MAPP. .... 766  
SUB. .... 4

PIANO TERRA




10 metri



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROG. N°  
2230/3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolare, nome e cognome dell'ufficio)  
**CARLO RABALDI**  
Iscritto all'Albo de **GEOMETRI**  
della Provincia di **COMO**  
DATA **15 FEB 1988**  
Firma: *Cyrum*



**ALLEGATO 09**

Planimetria catastale unità negoziale 2

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

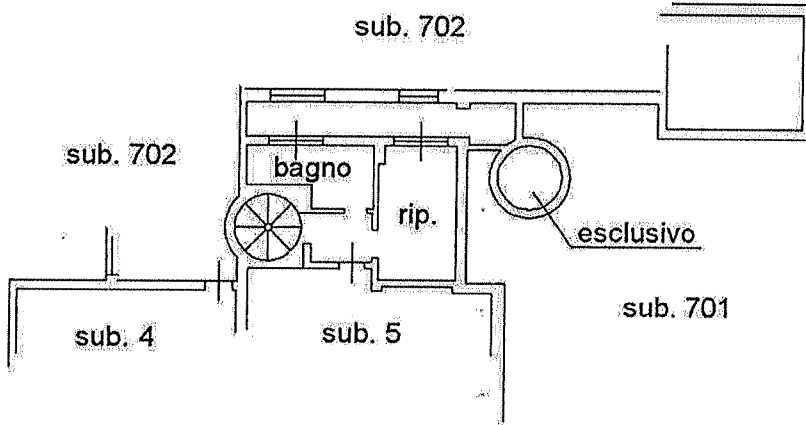
24123 BERGAMO Via Acquaderni ,4 – Fax 035346766 Cell. 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

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

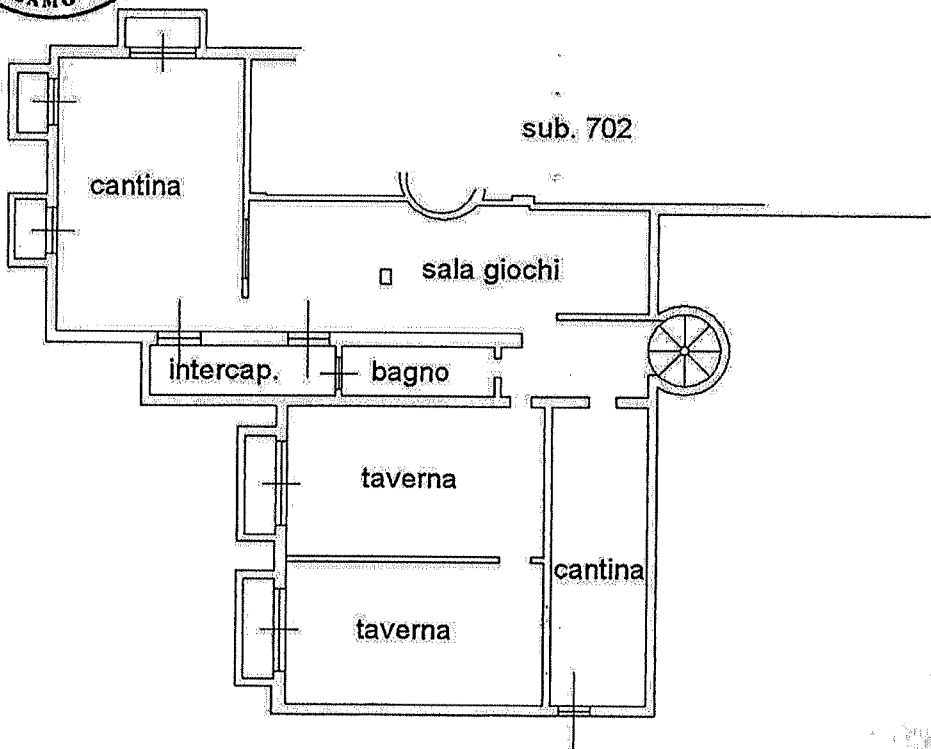
Dichiarazione protocollo n.  
Planimetria di u.i.u. in Comune di  
Strada Provinciale 121

Scheda n. 1

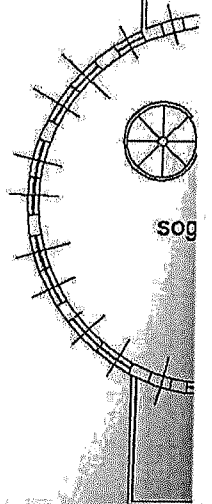
Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA  
H=3.00m.



PIANTA PIANO INTERRATO  
H=2.40m.

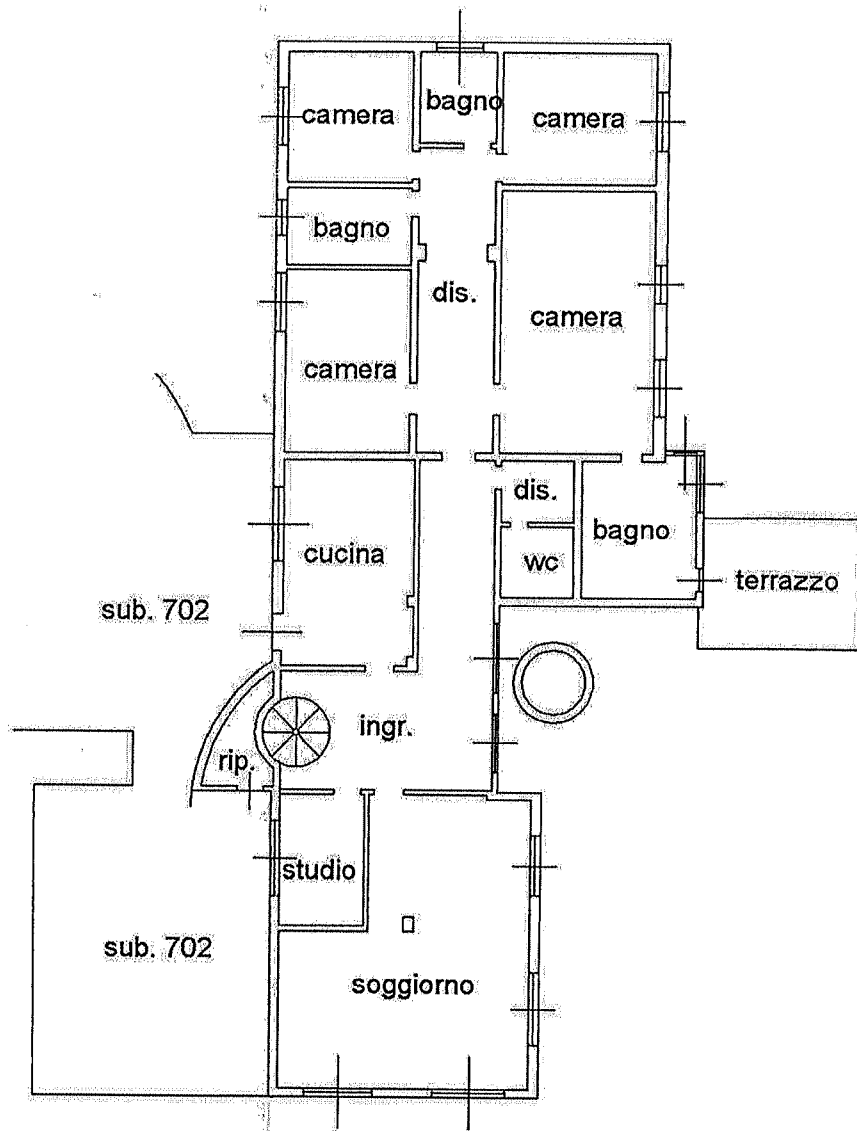
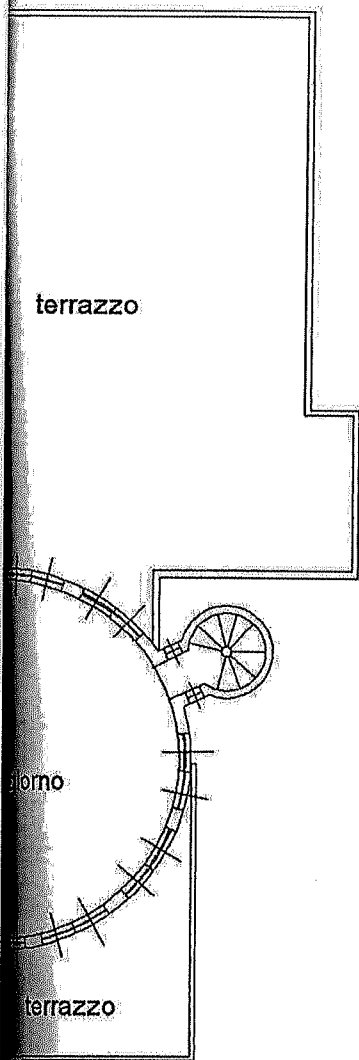


PIANTA PIANO SEMI INTERRATO  
H=3.20m.

del  
Pognano  
civ. SN

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 766  
Subalterno: 703

Compilata da:  
Salvi Anna  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Bergamo  
N. 03569



CONDO

PIANTA PIANO PRIMO  
H=3.00m.



MODULARIO  
P. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

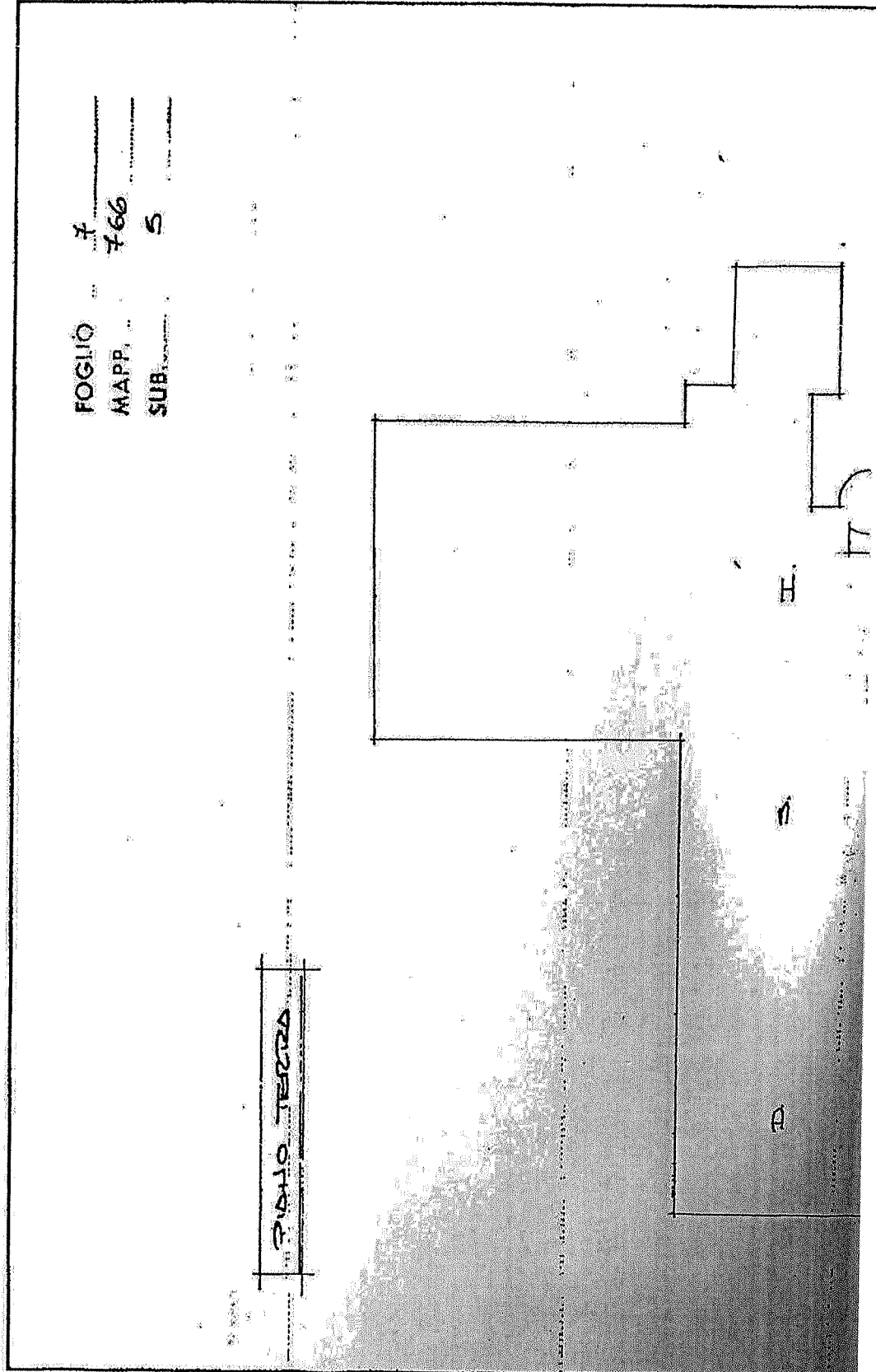
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 455)

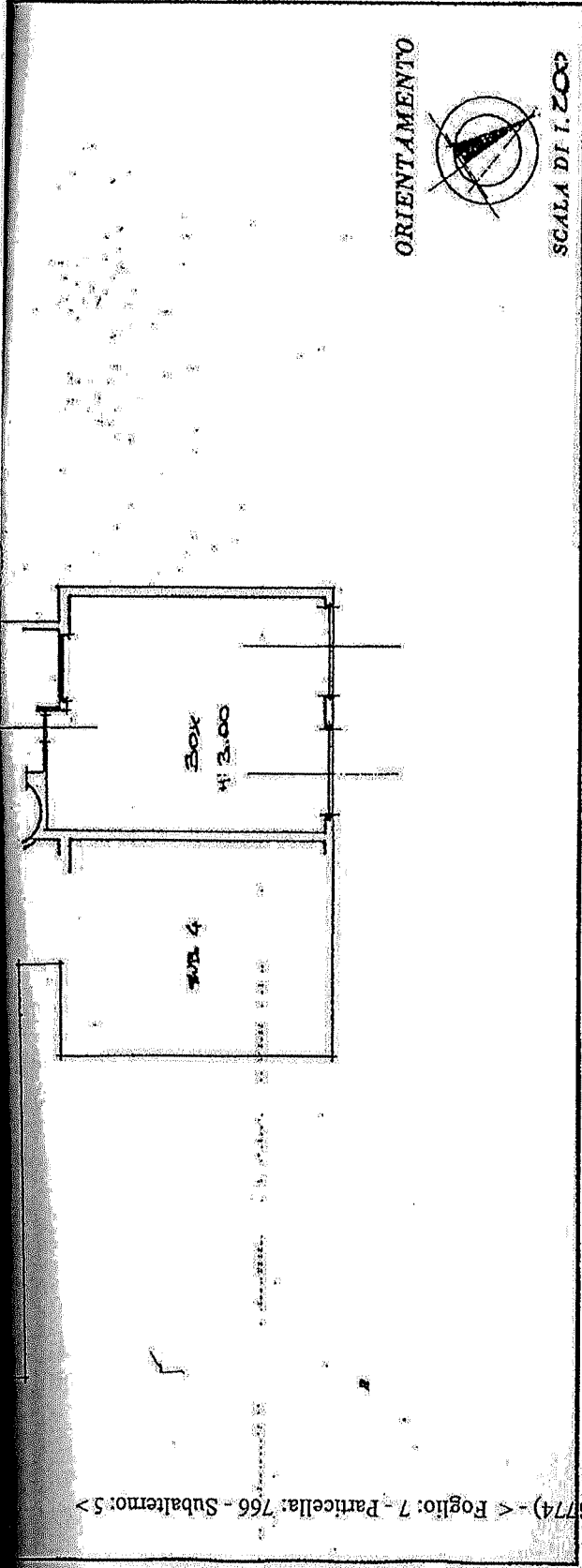
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via VIA SABAUDIA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



FOGLIO .. 7  
 MAPP. .. 766  
 SUB. .... 5



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEORGIA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

CARLO PANDOLFI

Iscritto all'Albo de SECONDA

della Provincia di PERUGIA

DATA 01 FEB 1988

Firma:

*Georgina*

2230/6

1988 OFFICINA CY ROMA

Data presentazione: 03/02/1988 - Data: 15/05/2012 - n. T479577  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Ultima planimetria in atti

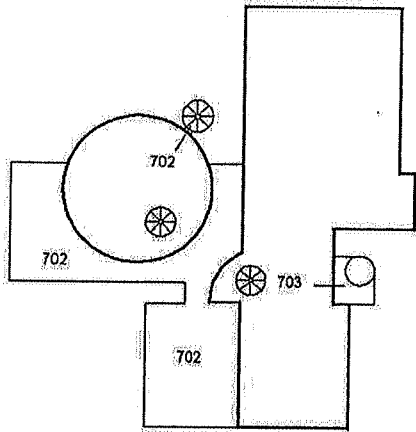
**ALLEGATO 10**

Planimetria catastale parti comuni

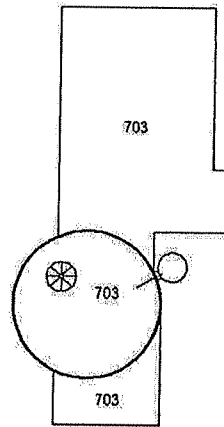
**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Acquaderni ,4 – Fax 035346766 Cell. 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

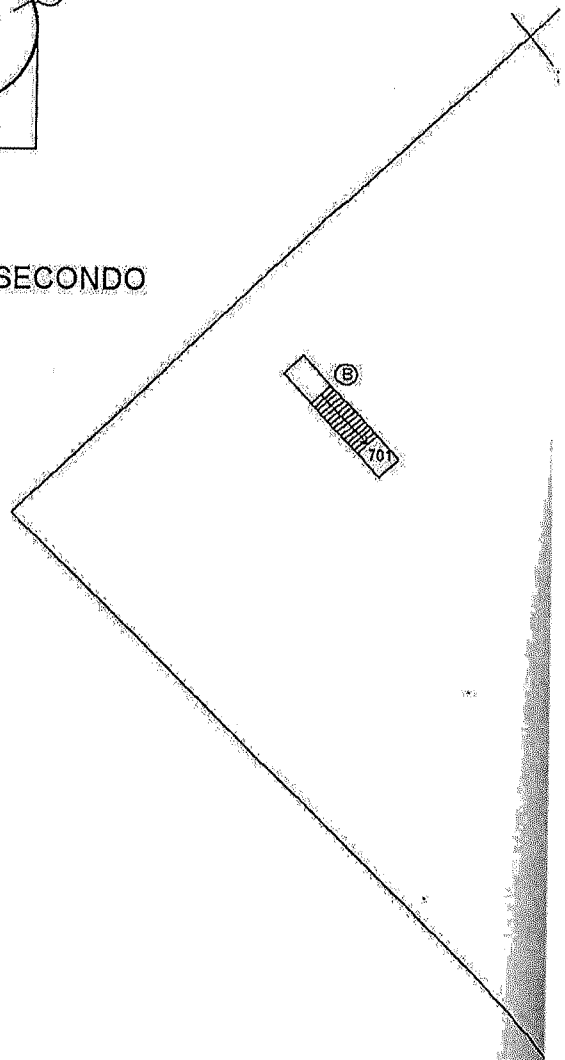
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Salvi
Comune di Pognano	Sezio
Dimostrazione grafica dei subalterni.	



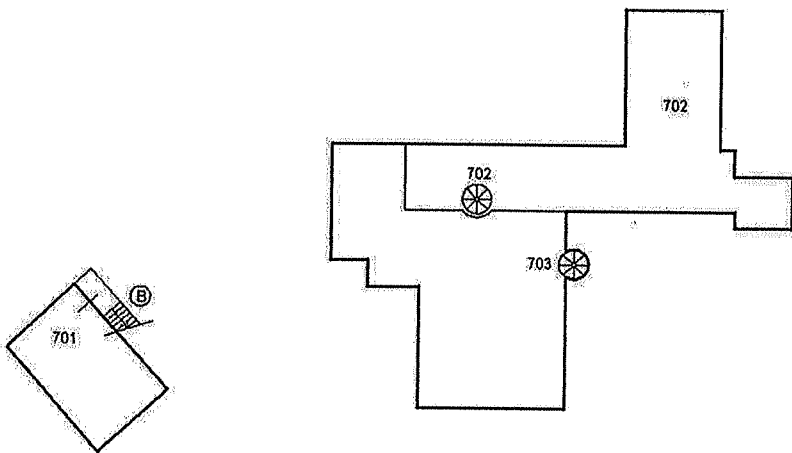
PIANTA PIANO PRIMO



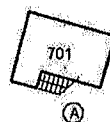
PIANTA PIANO SECONDO

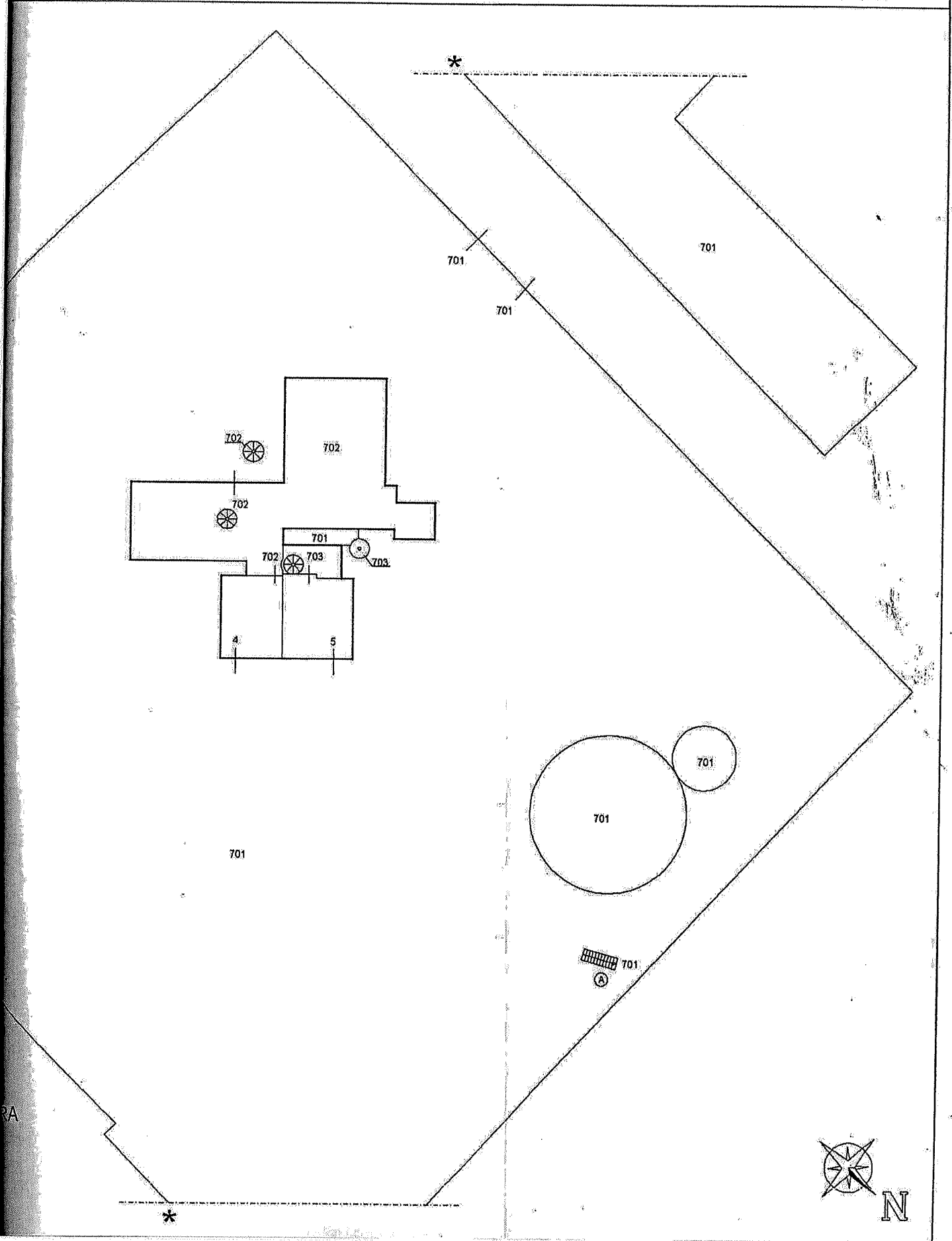


PIANTA PIANO TER



PIANTA PIANO INTERRATO







**ALLEGATO 11**

**Documentazione fotografica**

**Lotto 1**

**UNITA' NEGOZIALE 1**  
Mappale 766 sub. 702



Foto 6. Ingresso

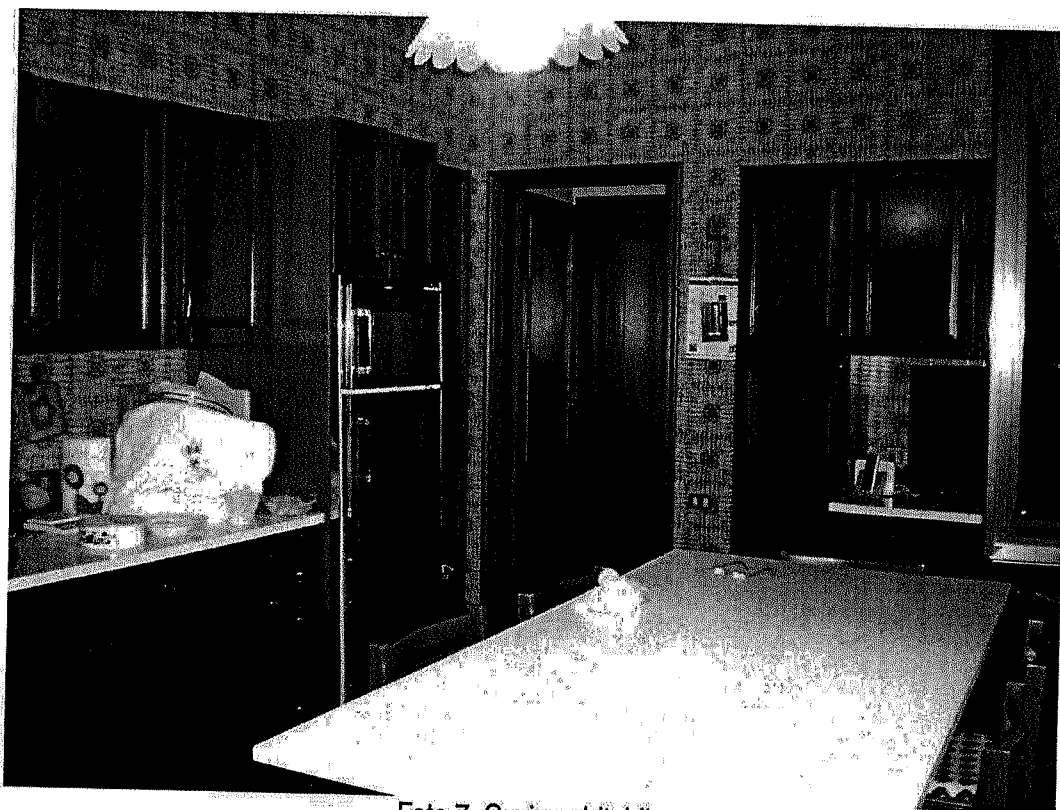


Foto 7. Cucina abitabile

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax: 035346766 M 3491394755

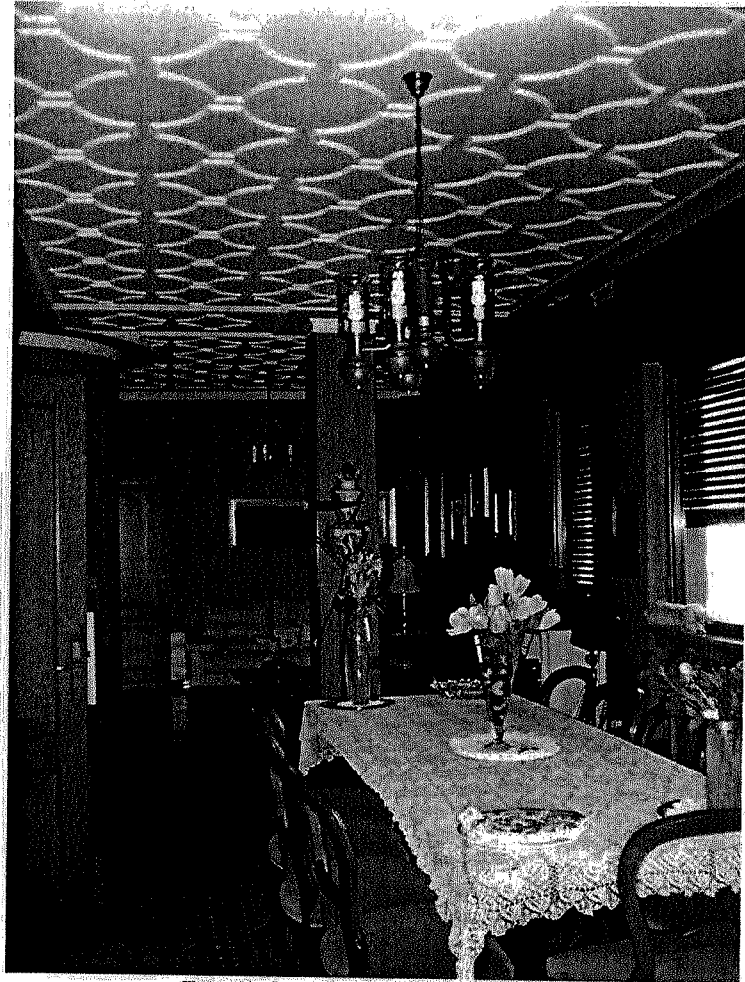


Foto 8. Soggiorno- sala da pranzo



Foto 9. Bagno di servizio

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755



Foto 10. Studiolo

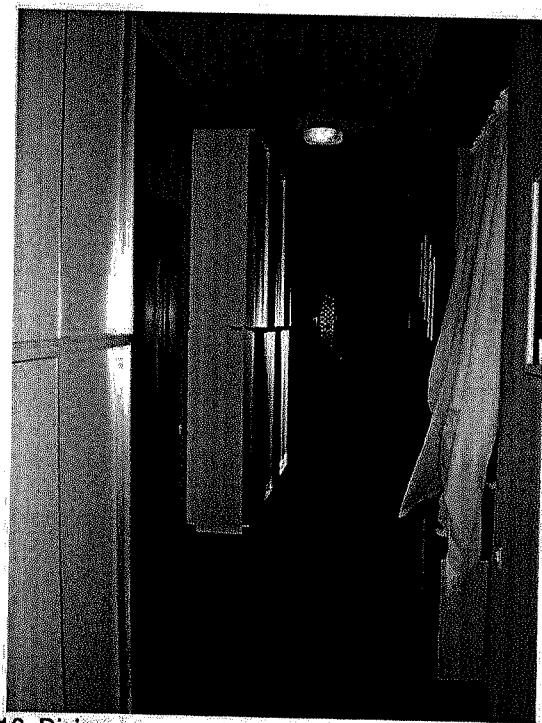


Foto 11 e 12. Disimpegno

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755

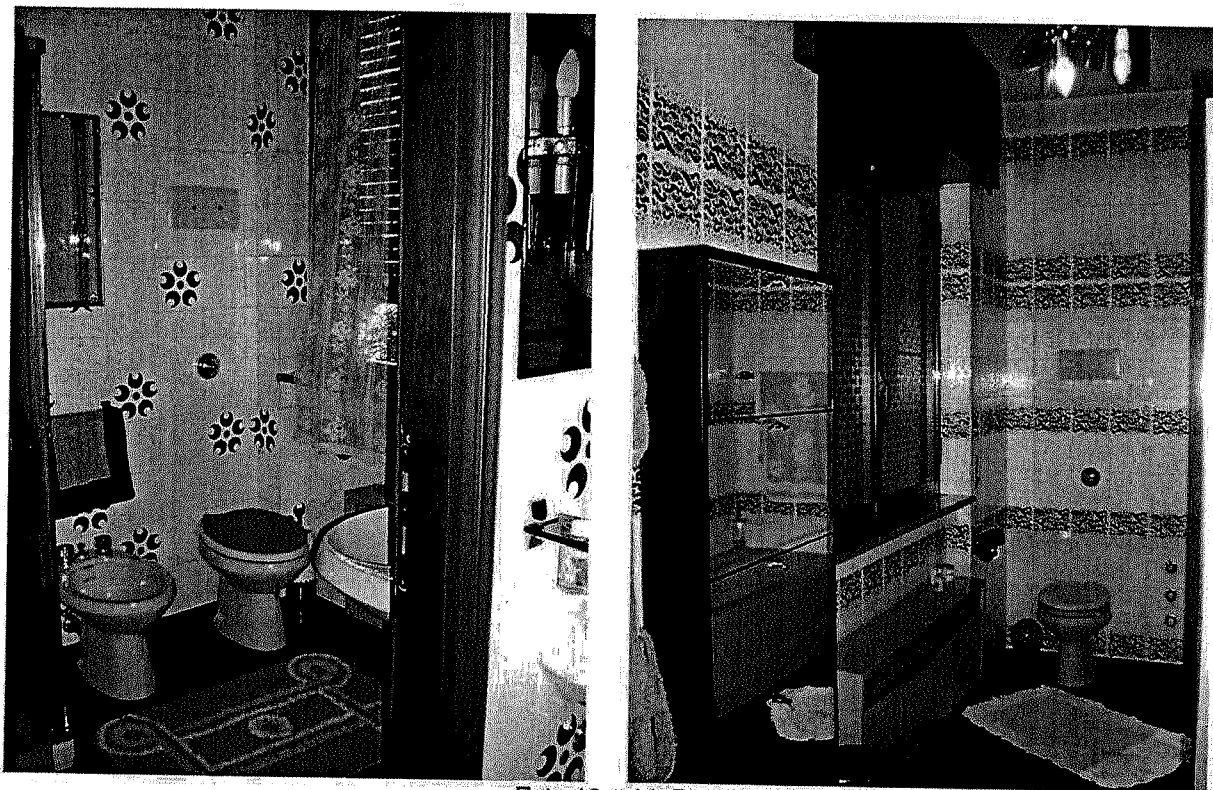


Foto 13 e 14. Bagni

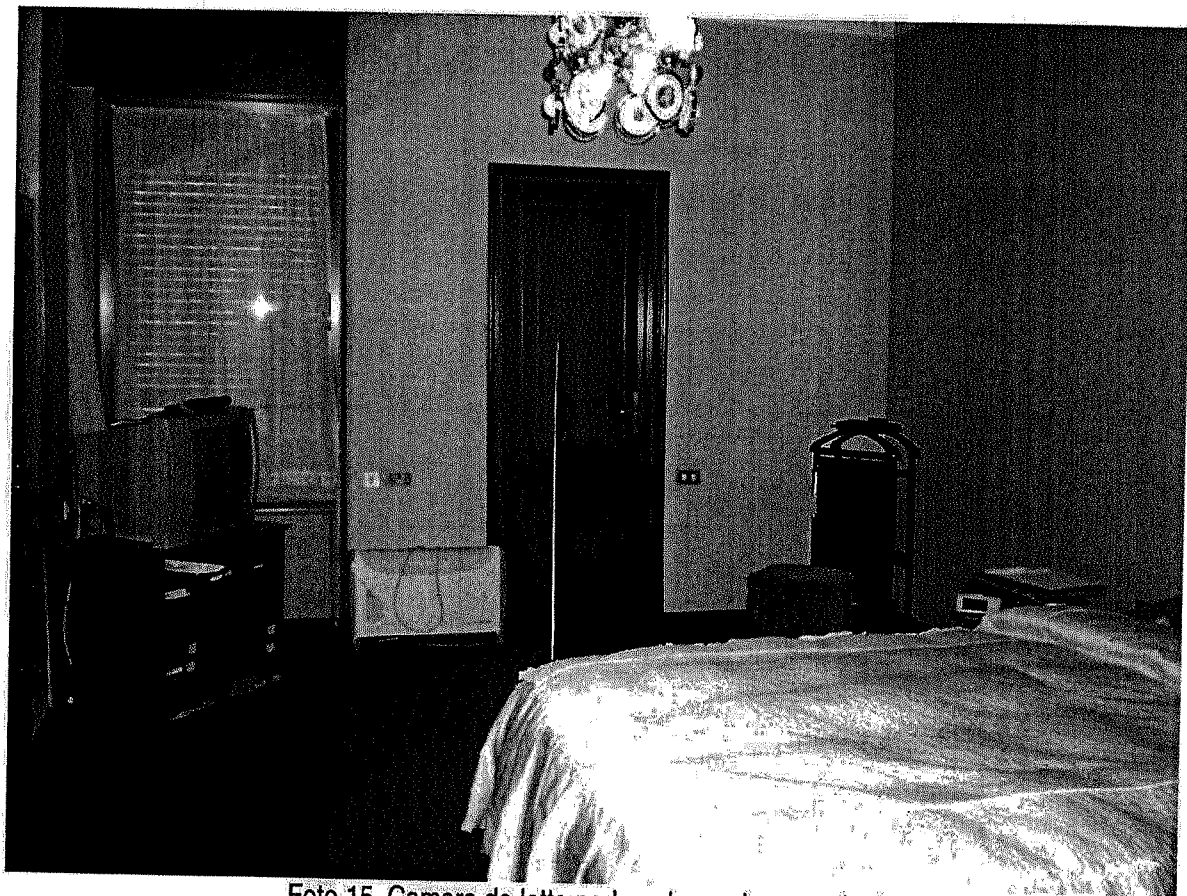


Foto 15. Camera da letto padronale con bagno privato

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755

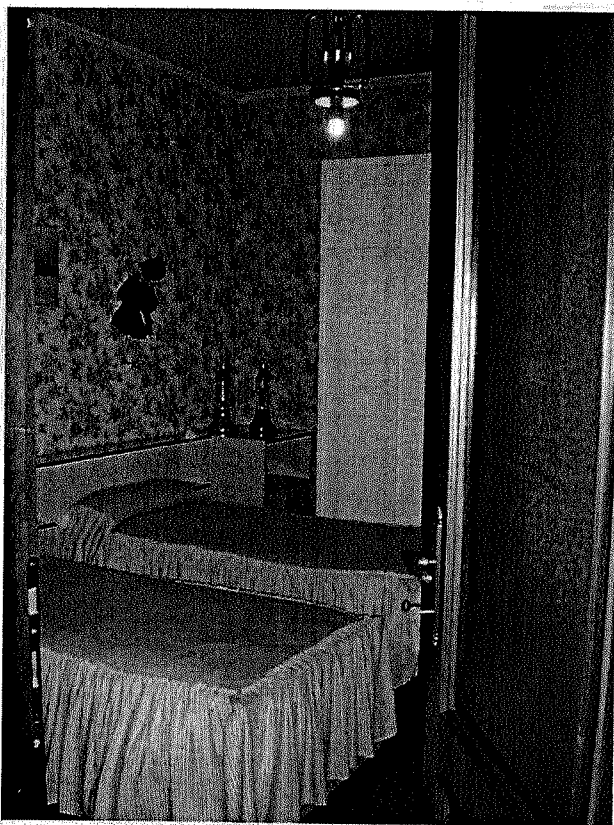
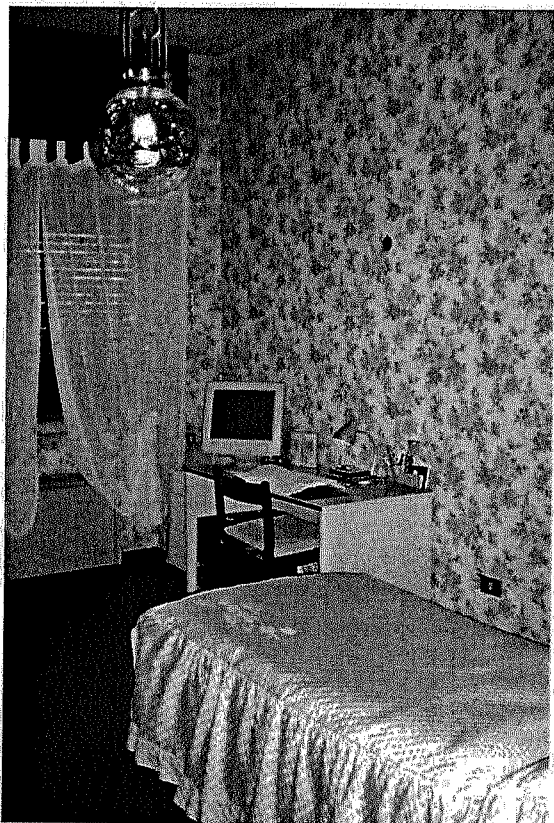


Foto 16 e 17. Camere da letto

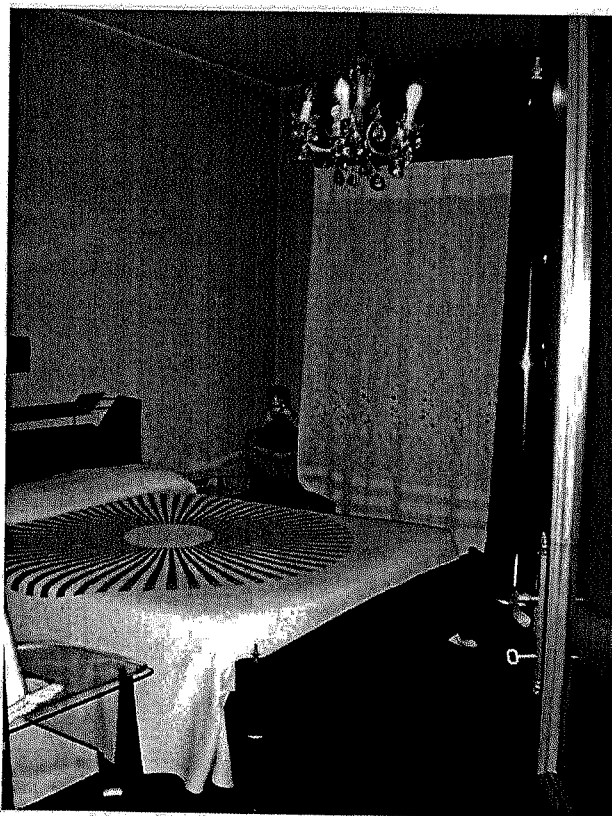


Foto 18. Camera da letto matrimoniale

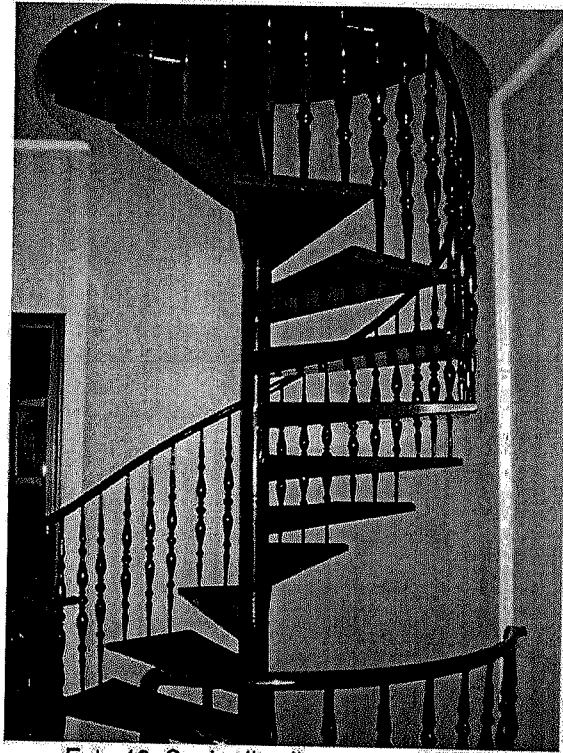


Foto 19. Scala di collegamento interno

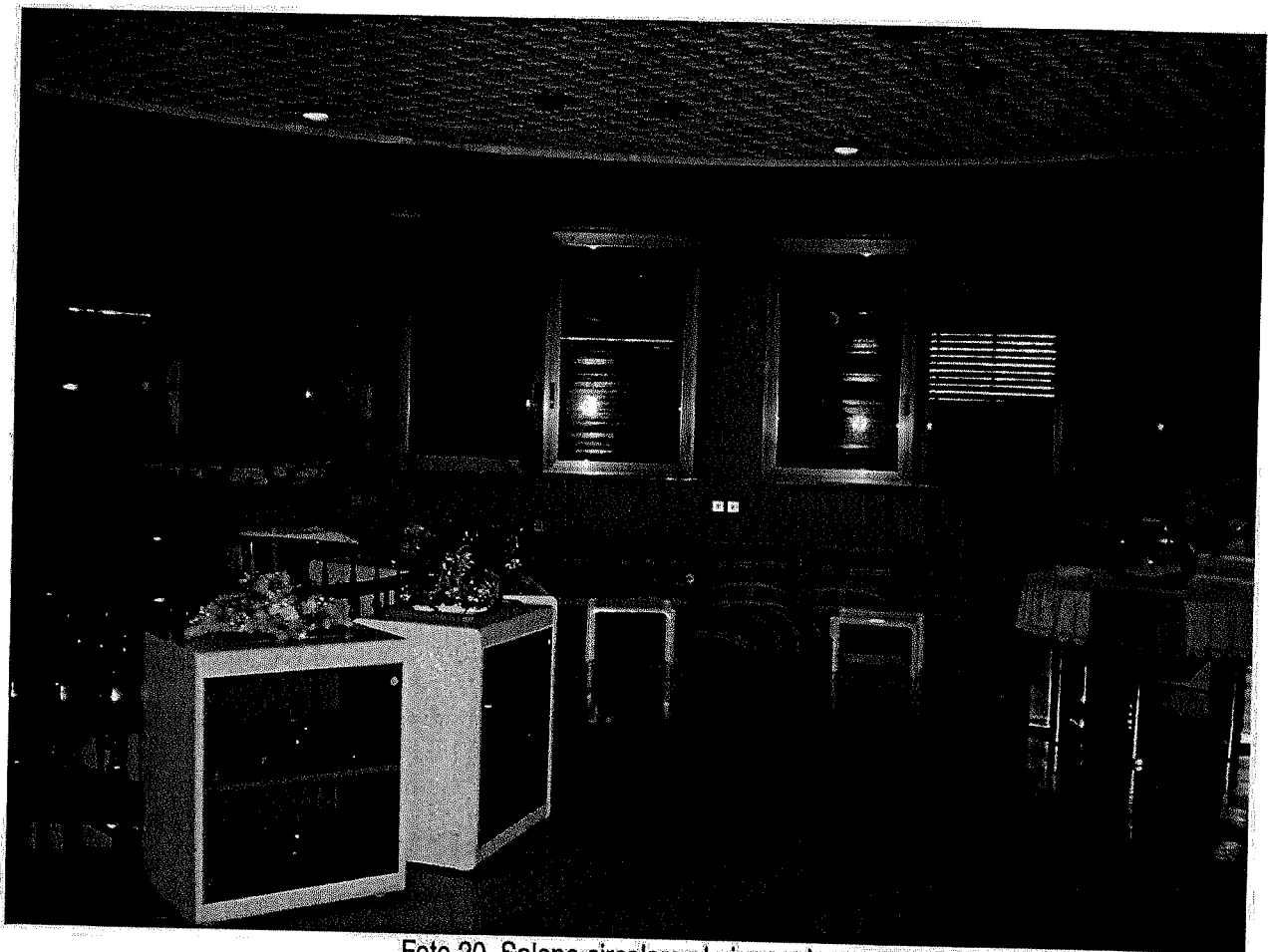


Foto 20. Salone circolare al piano primo

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M. 3491394755



Foto 21. Locali al piano interrato

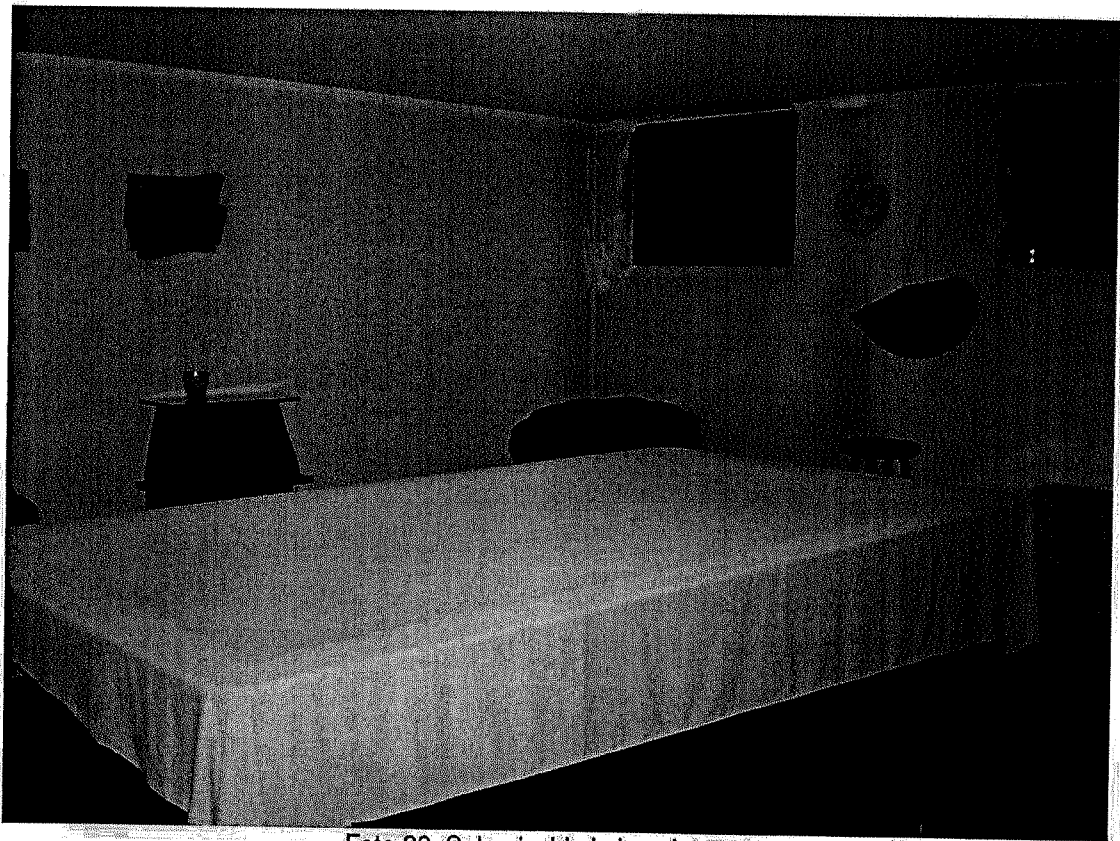


Foto 22. Sala giochi al piano interrato



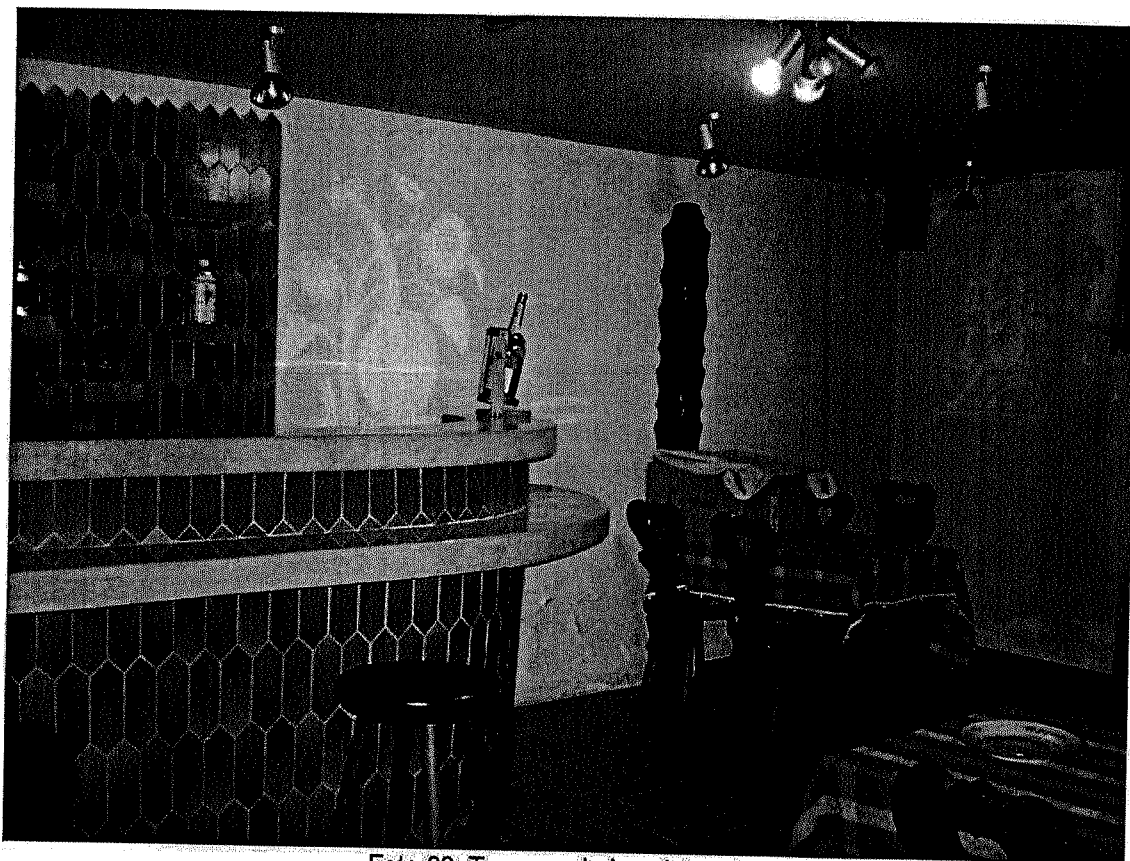


Foto 23. Taverna al piano interrato

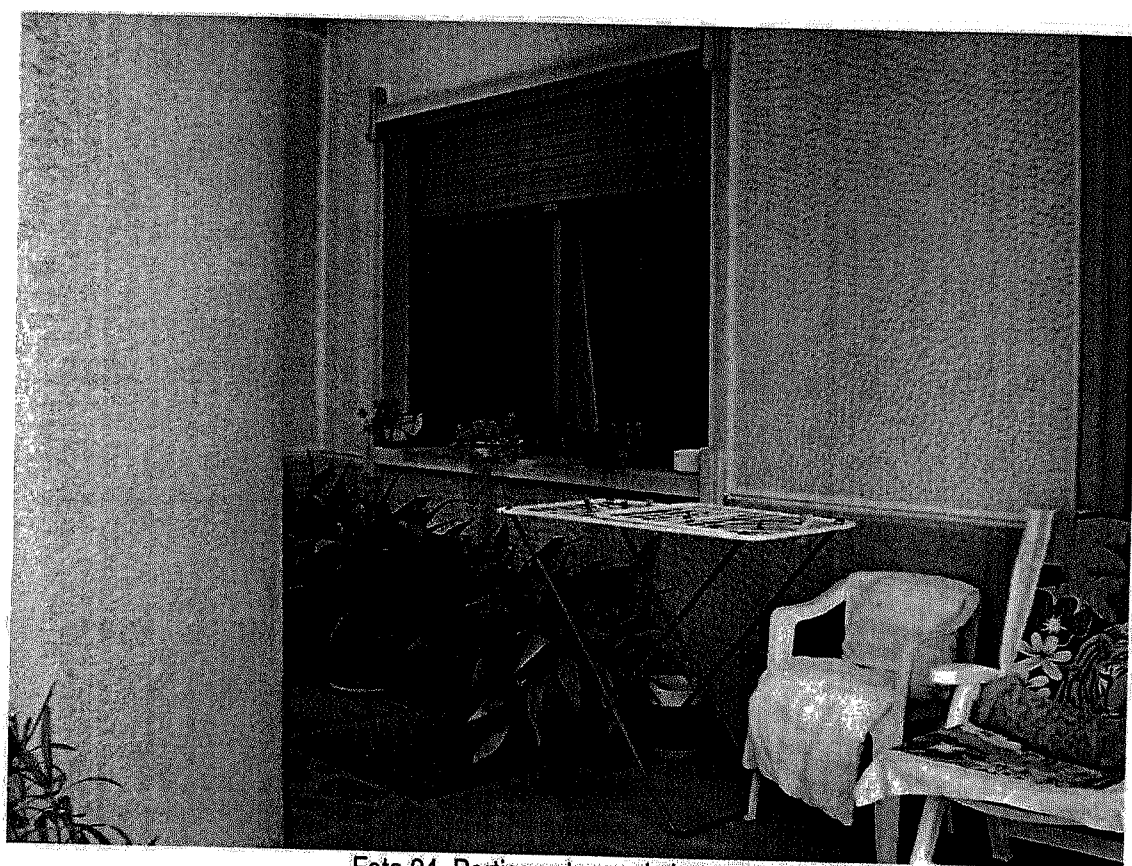


Foto 24. Portico esterno al piano terra

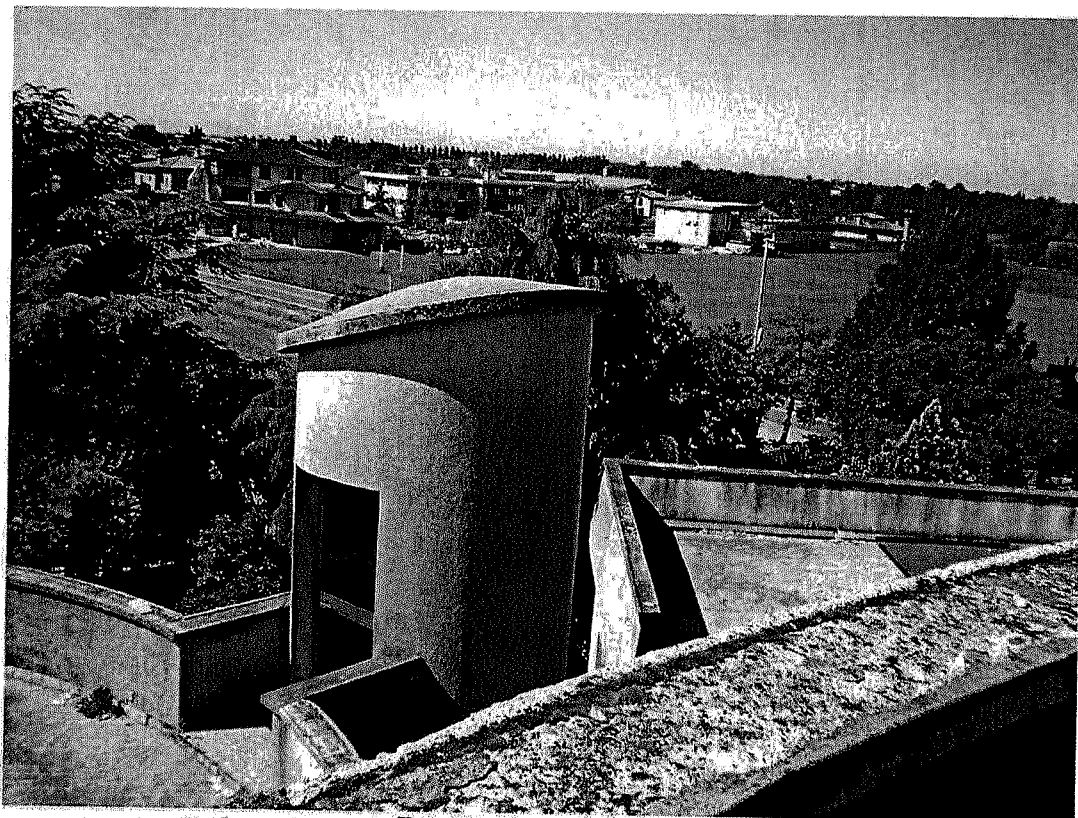


Foto 25. Terrazzi al piano secondo.

Mappale 766 sub. 4.

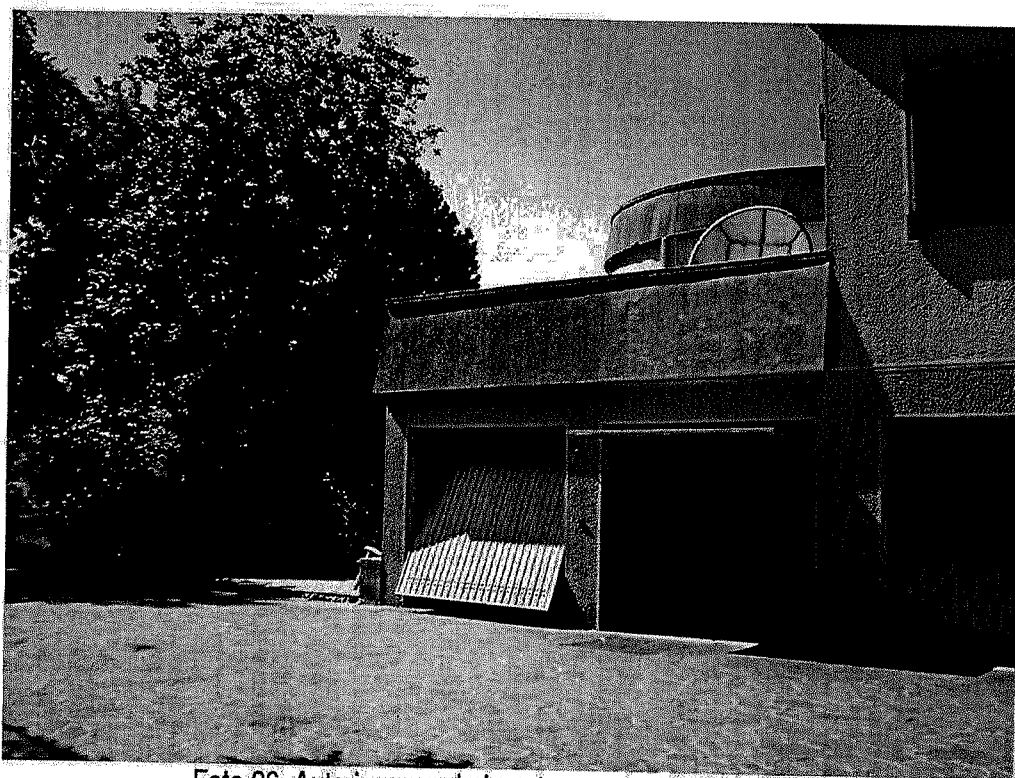


Foto 26. Autorimessa al piano terra – doppia basculante

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755



Foto 27. Autorimessa al piano terra

**ALLEGATO 12**

**Documentazione fotografica**

**Lotto 2**

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755

**UNITA' NEGOZIALE 2**  
**Mappale 766 sub.703**

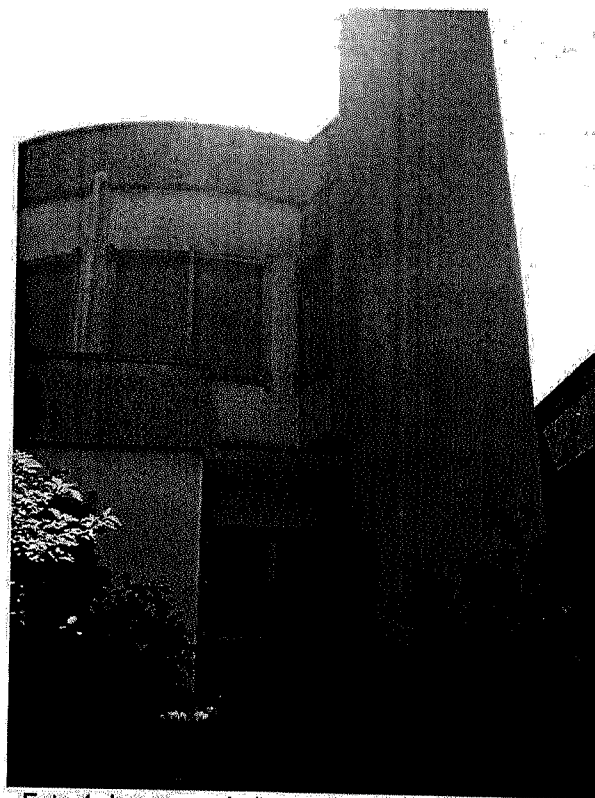


Foto 1. Ingresso al piano primo dell'unità abitativa

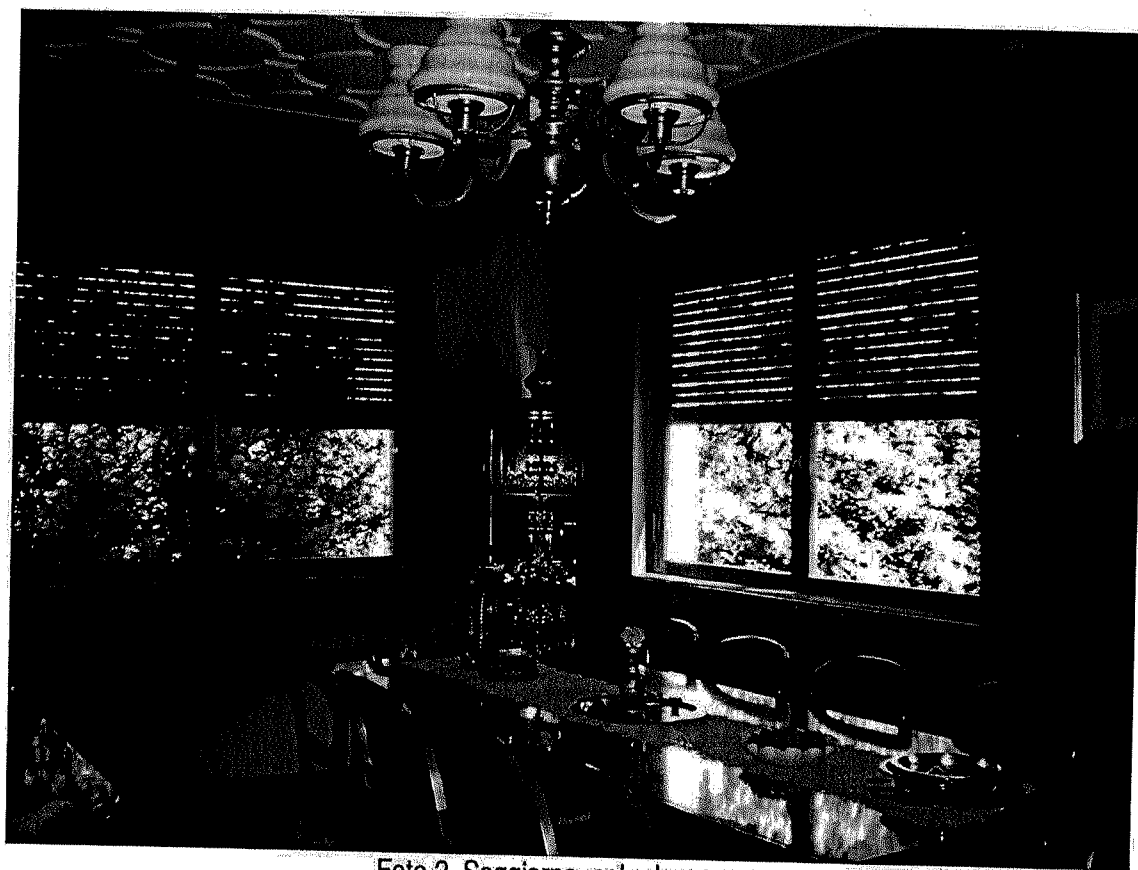


Foto 2. Soggiorno- sala da pranzo

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755

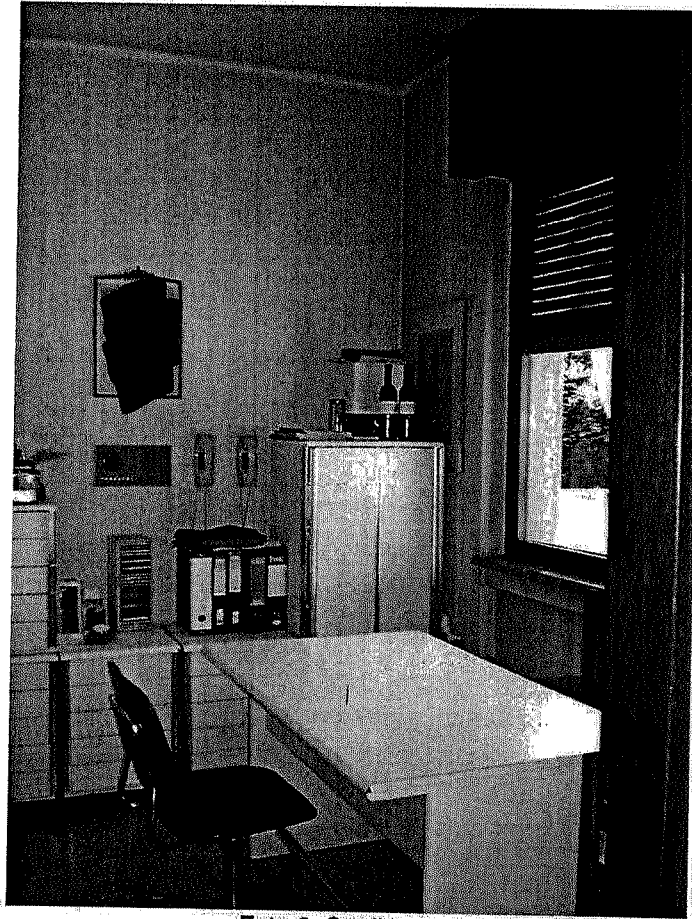


Foto 3. Studio

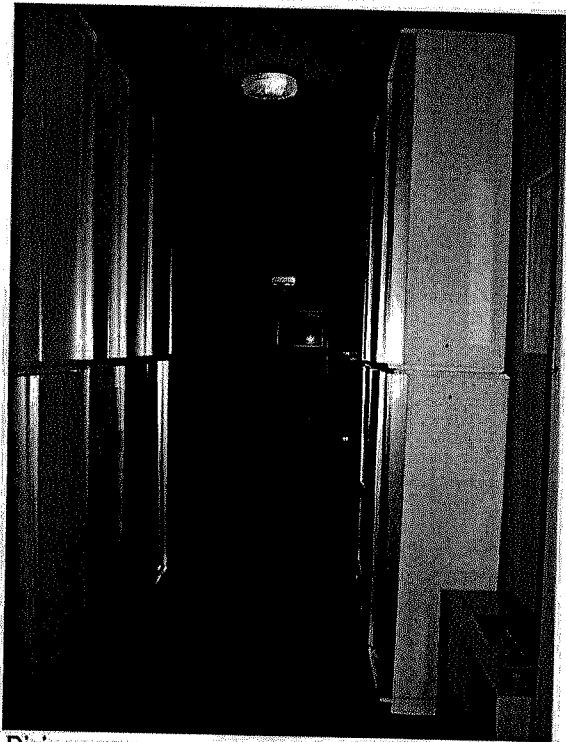
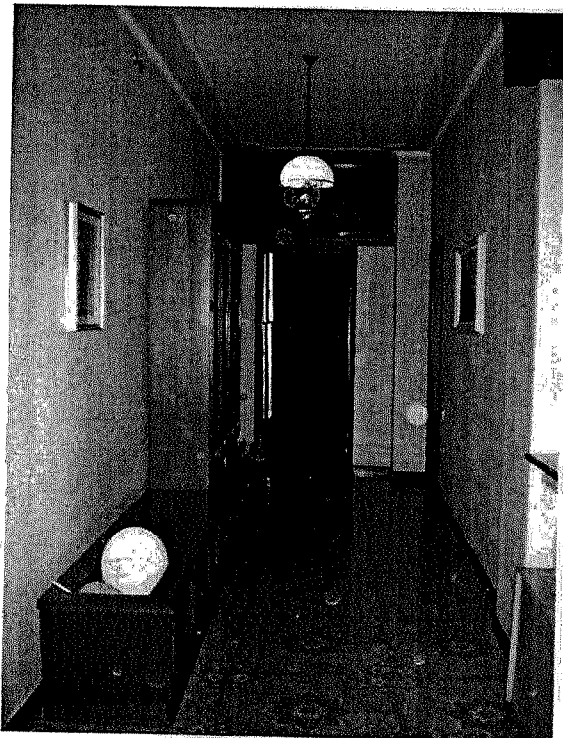


Foto 4 e 5. Disimpegno

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 - Fax 035346766 M 3491394755



Foto 6. Camera da letto padronale con bagno privato

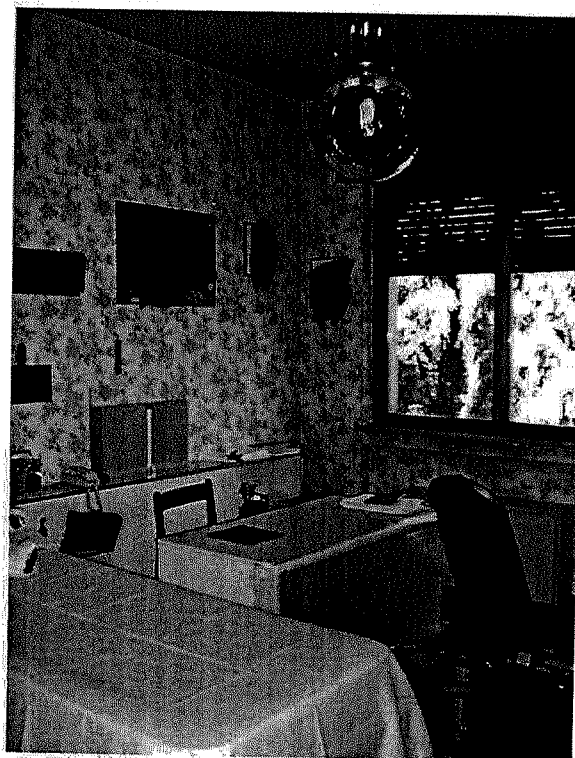


Foto 7 e 8. Camere da letto

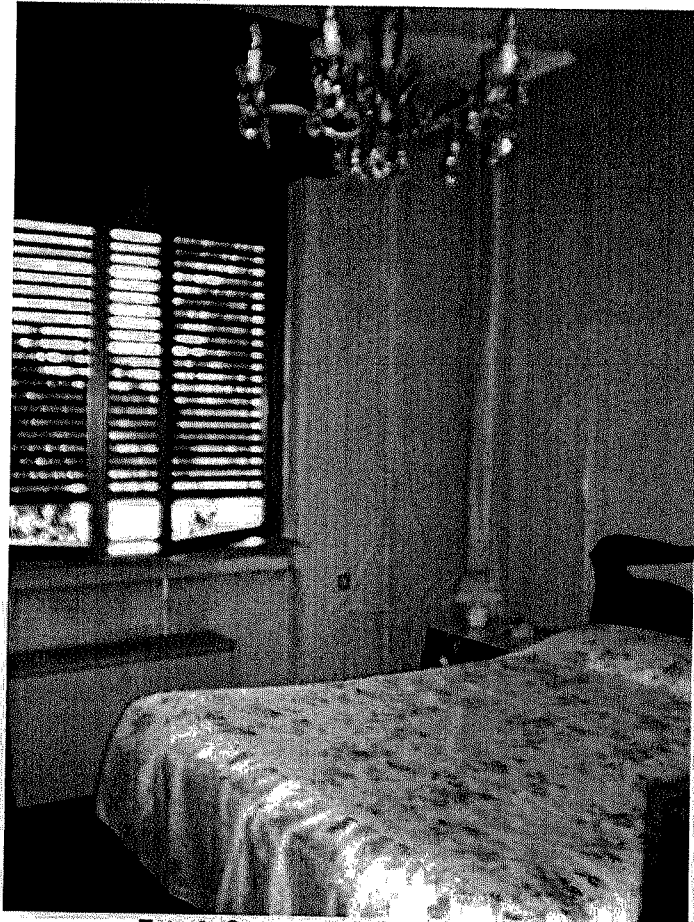


Foto 9. Camera da letto matrimoniale

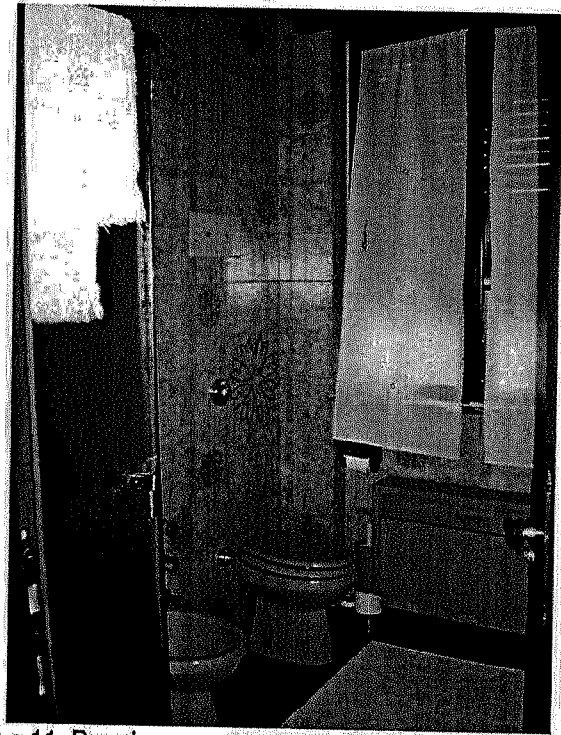
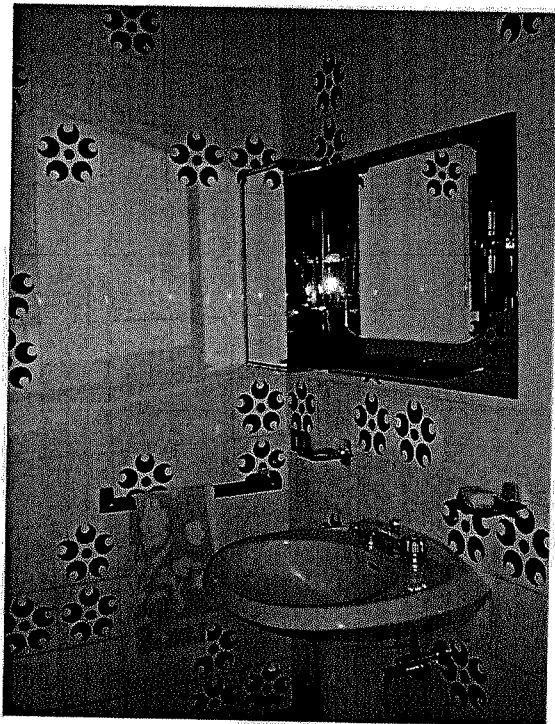


Foto 10 e 11. Bagni





Foto 12. Scala di collegamento

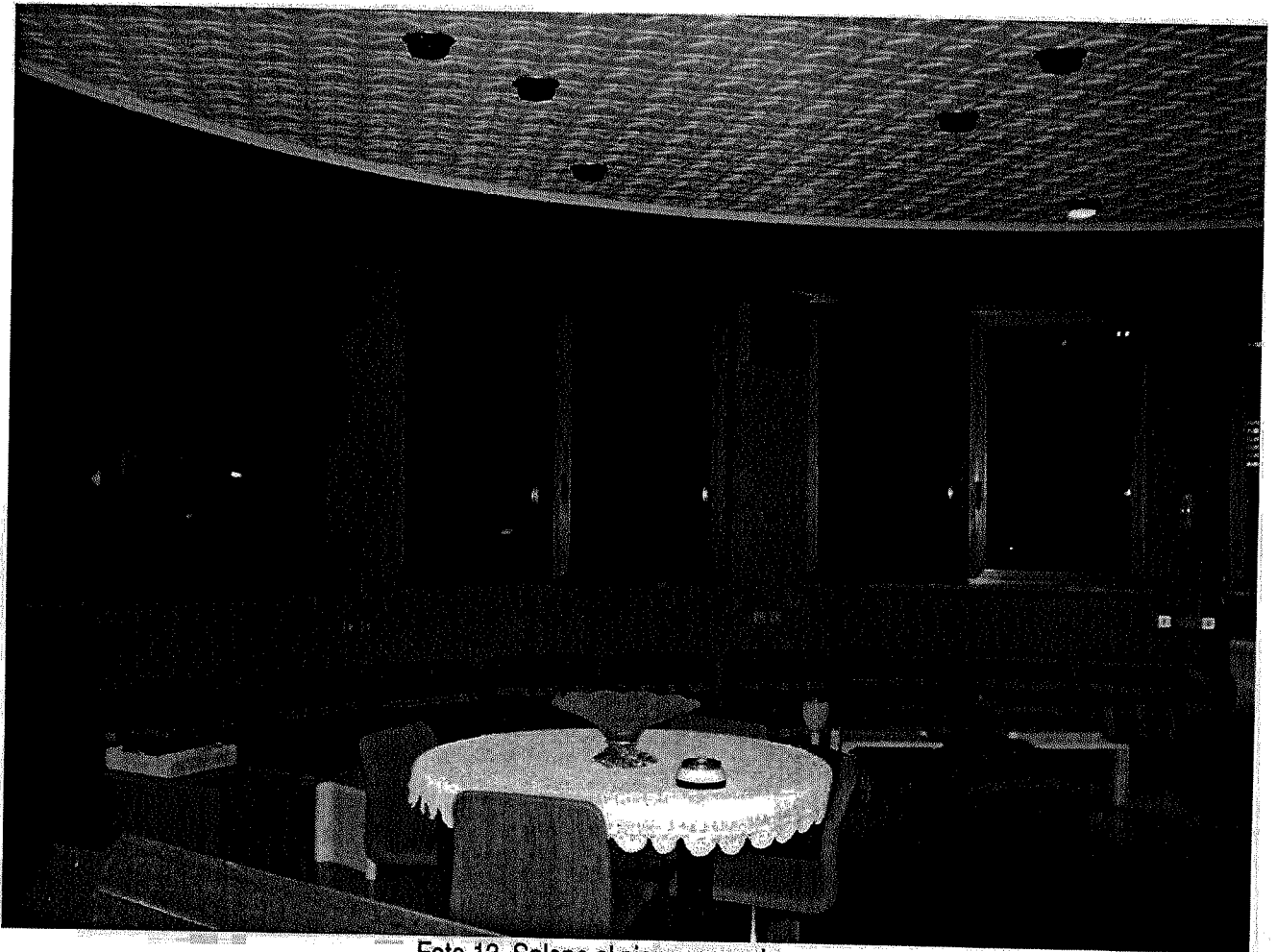


Foto 13. Salone al piano secondo

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755

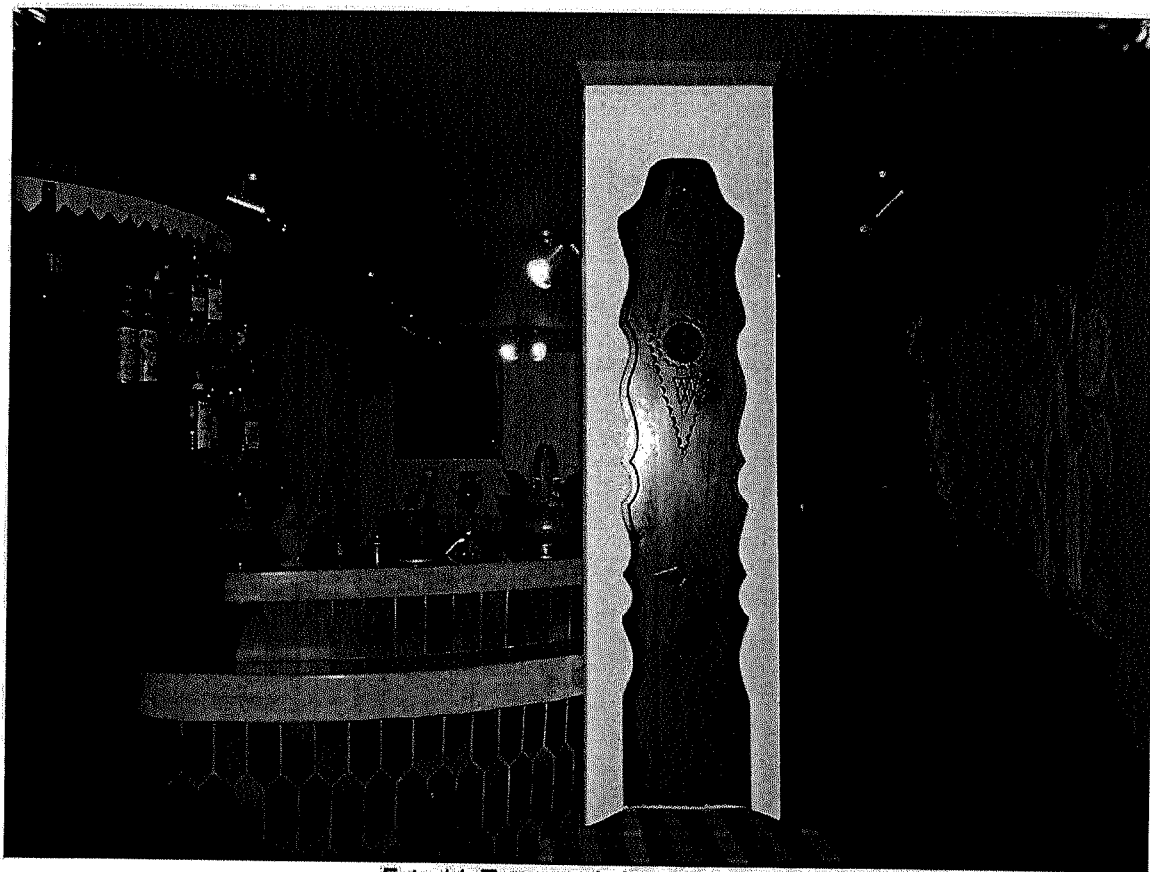


Foto 14. Taverna al piano interrato

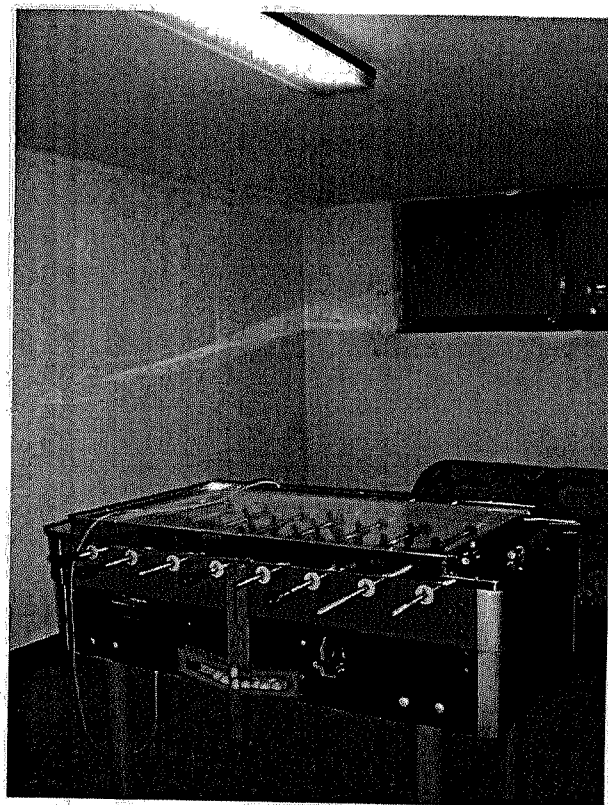
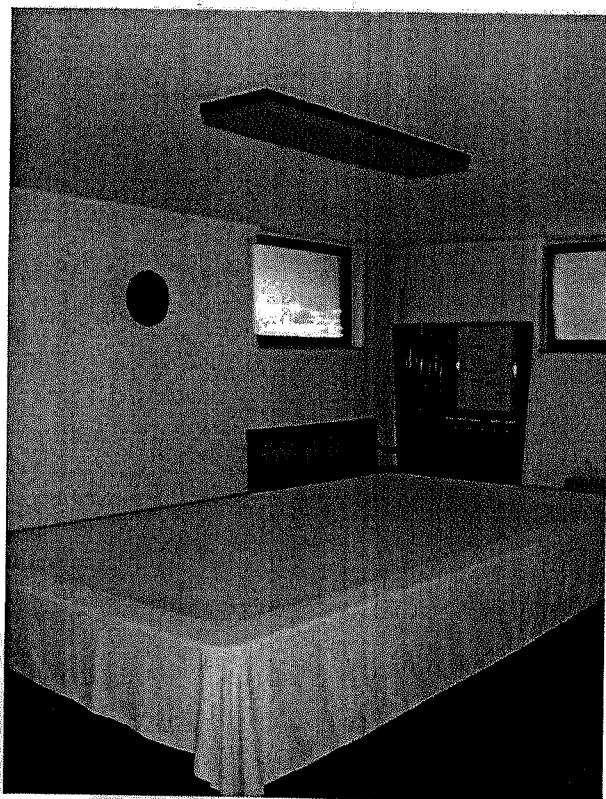


Foto 15 e 16. Locali al piano interrato

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755



Foto 17. Bagno al piano interrato

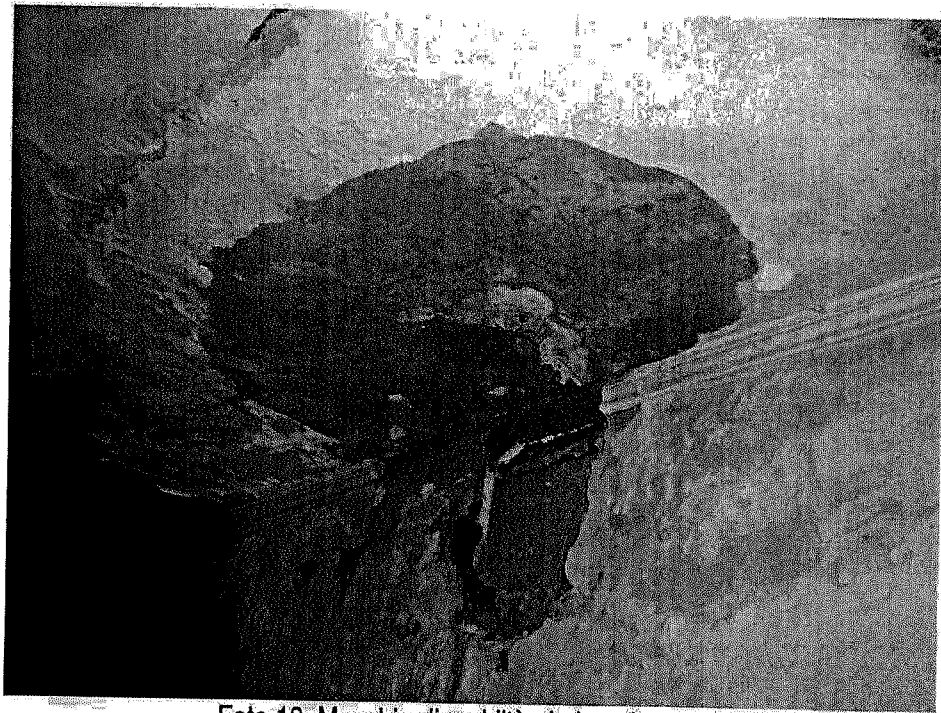


Foto 18. Macchie di umidità al piano interrato

Mappale 766 sub.5



Foto 19. Autorimessa al piano terra – Doppia basculante



Foto 20. Autorimessa

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755

**ALLEGATO 13**

**Documentazione fotografica**

**Parti comuni**

**PARTI COMUNI**  
Mappale 766 sub.701

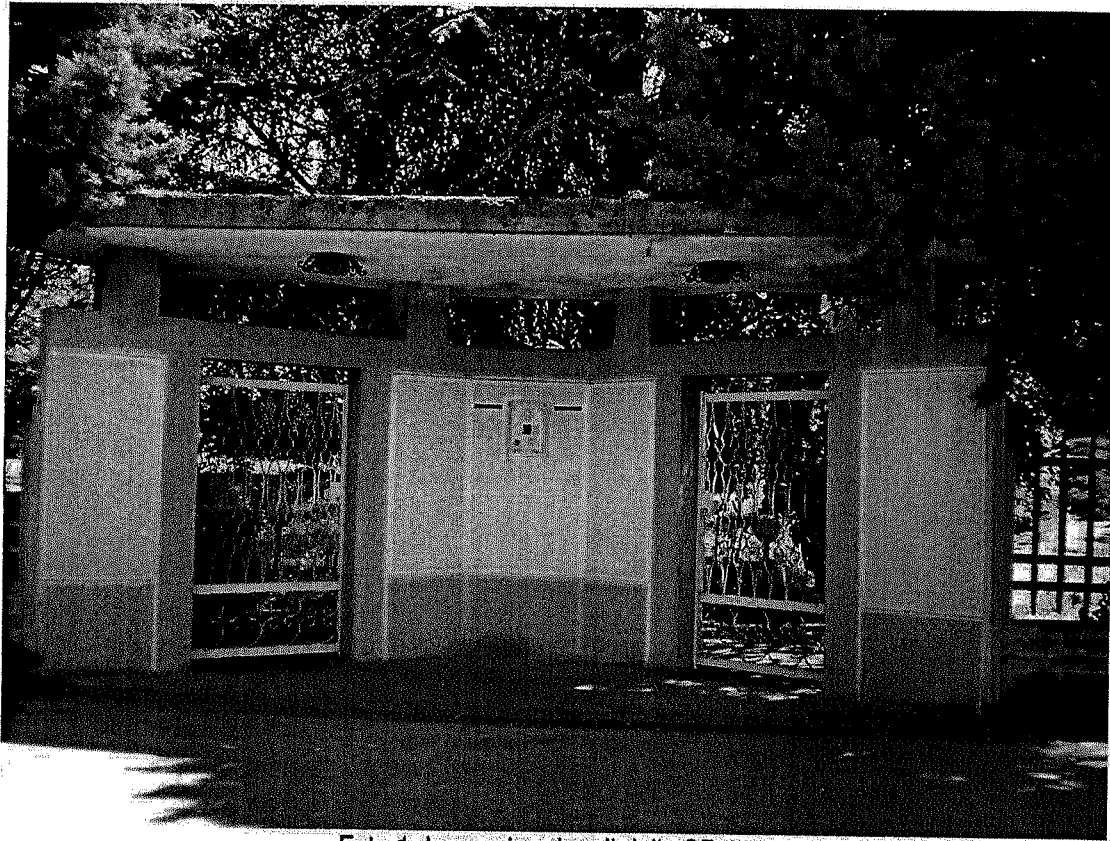


Foto 1. Ingressi pedonali dalla SP 121

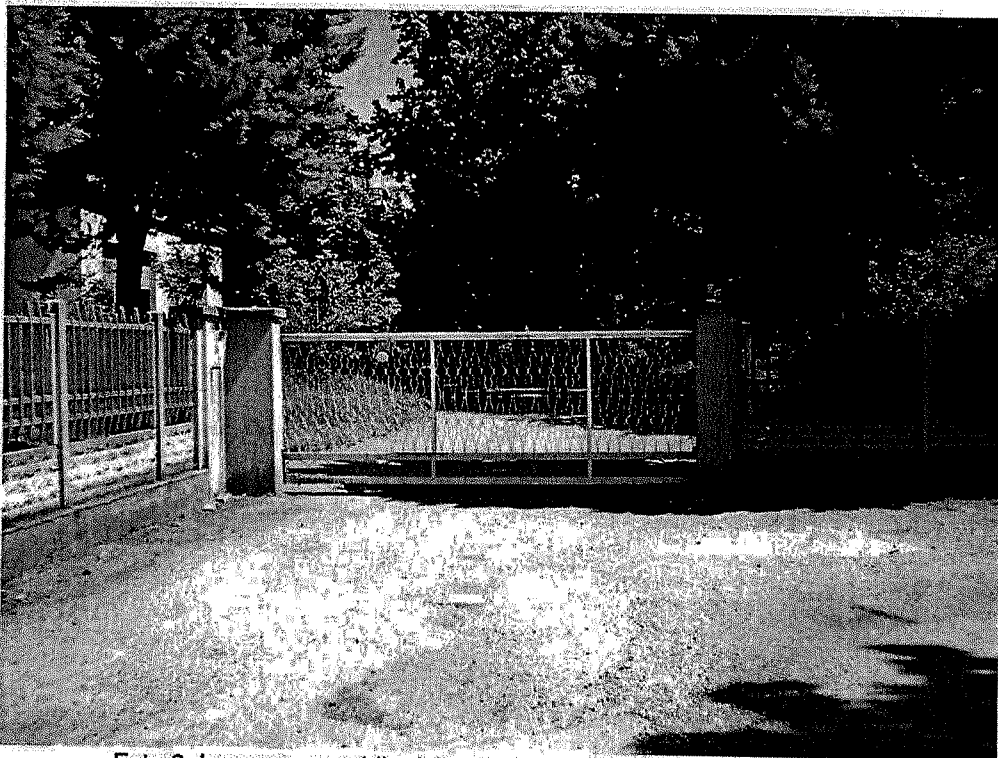


Foto 2. Ingresso carrabile dalla strada consorziale alla casa Adelasia.

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni, 4 – Fax. 035346766 M 3491394755



Foto 3. Cannello carrabile

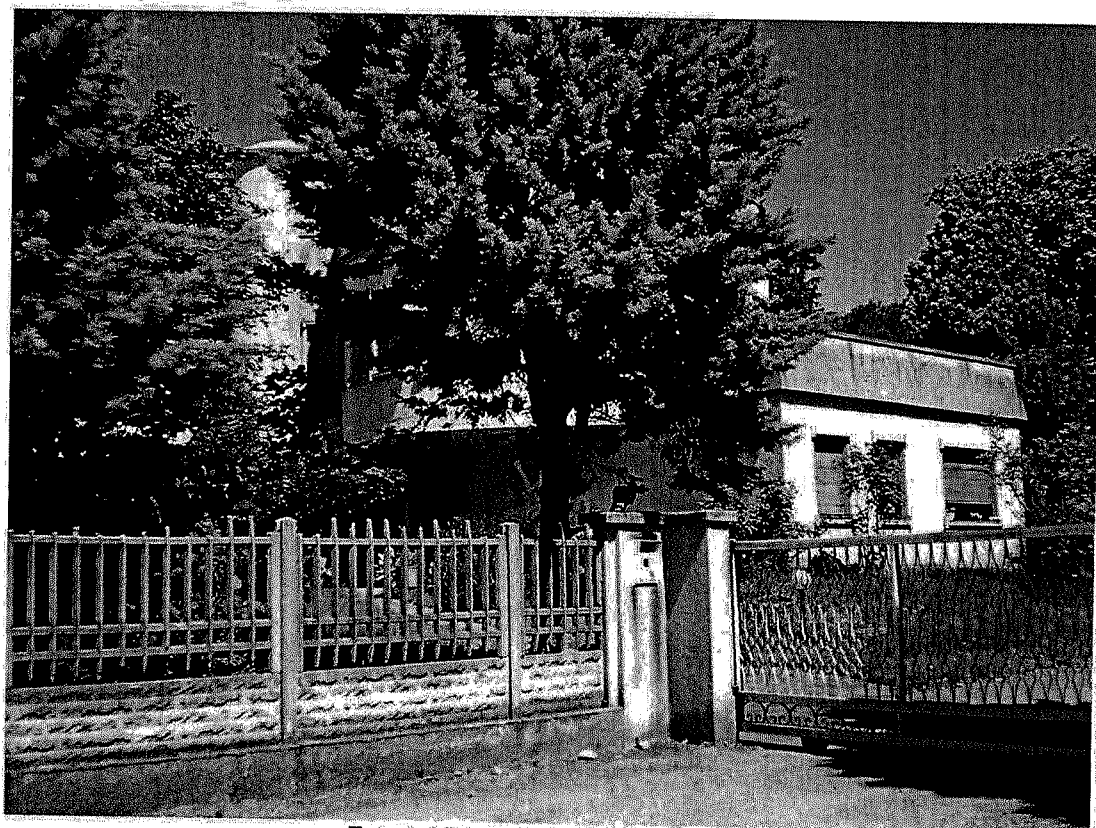


Foto 4. Vista esterna villa e giardino

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755



Foto 5. Vista esterna villa e giardino



Foto 6. Vialetti pedonali all'interno del giardino

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni, 4 – Fax 035346766 M 3491394755



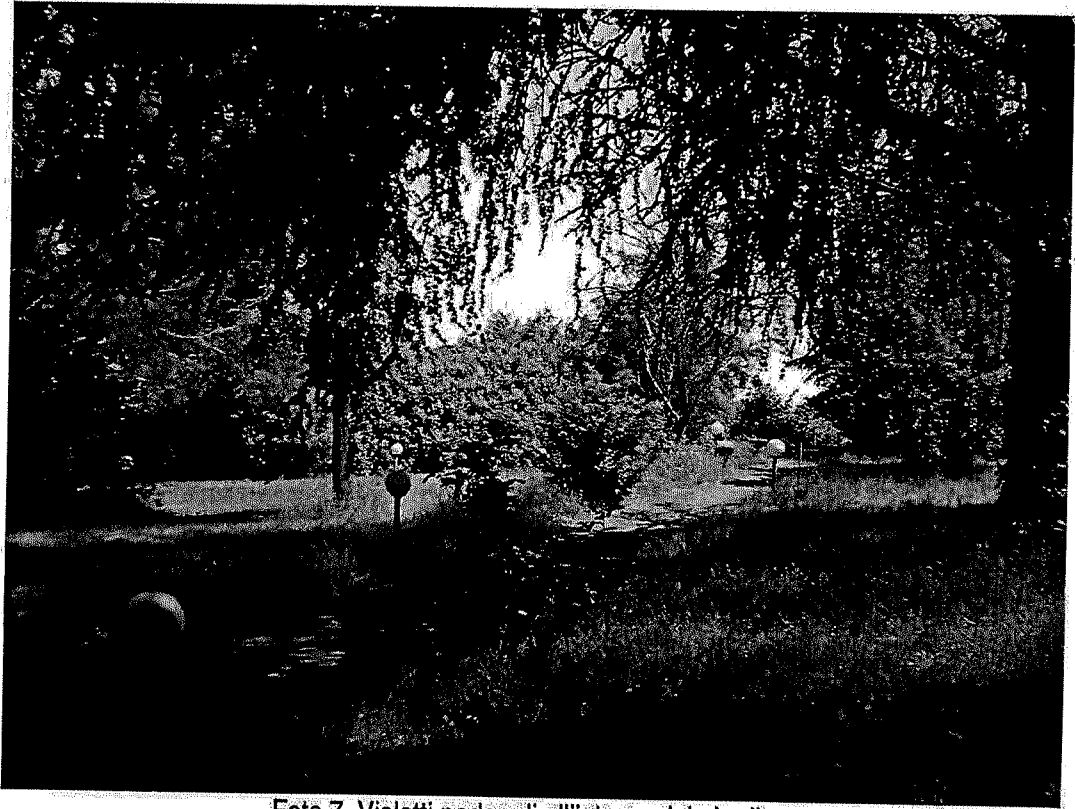


Foto 7. Vialetti pedonali all'interno del giardino

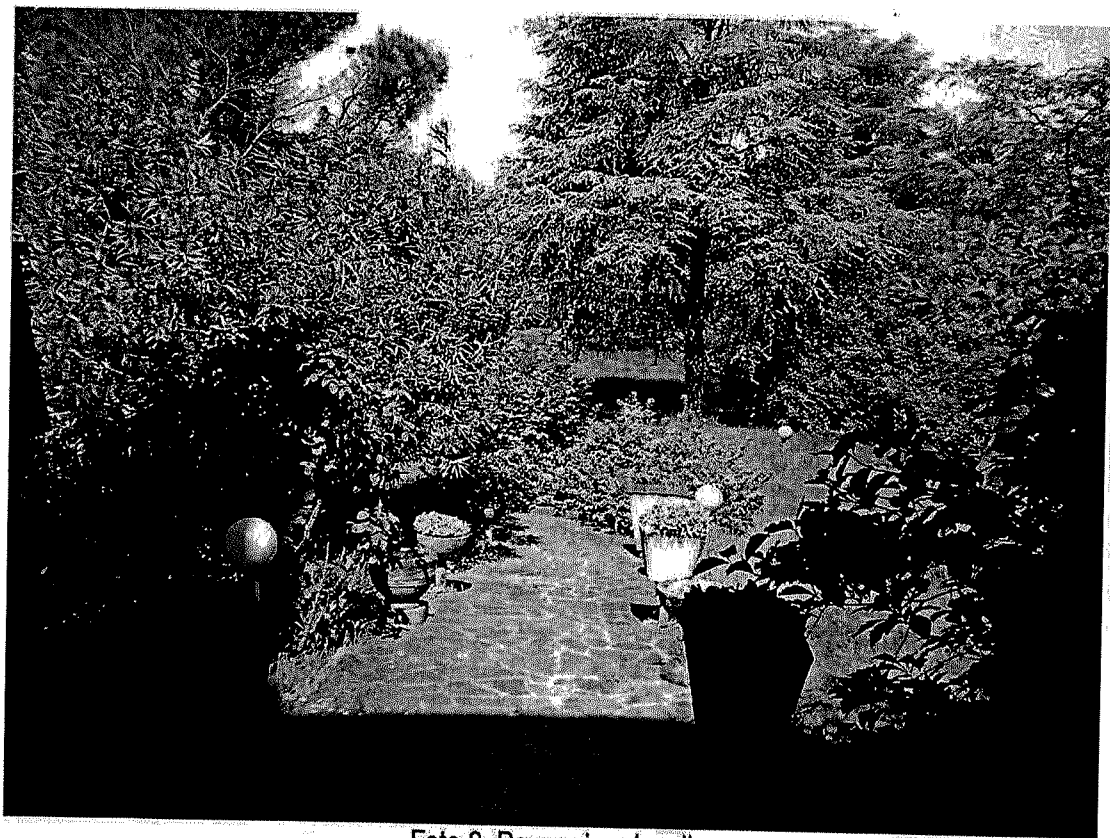


Foto 8. Percorsi pedonali

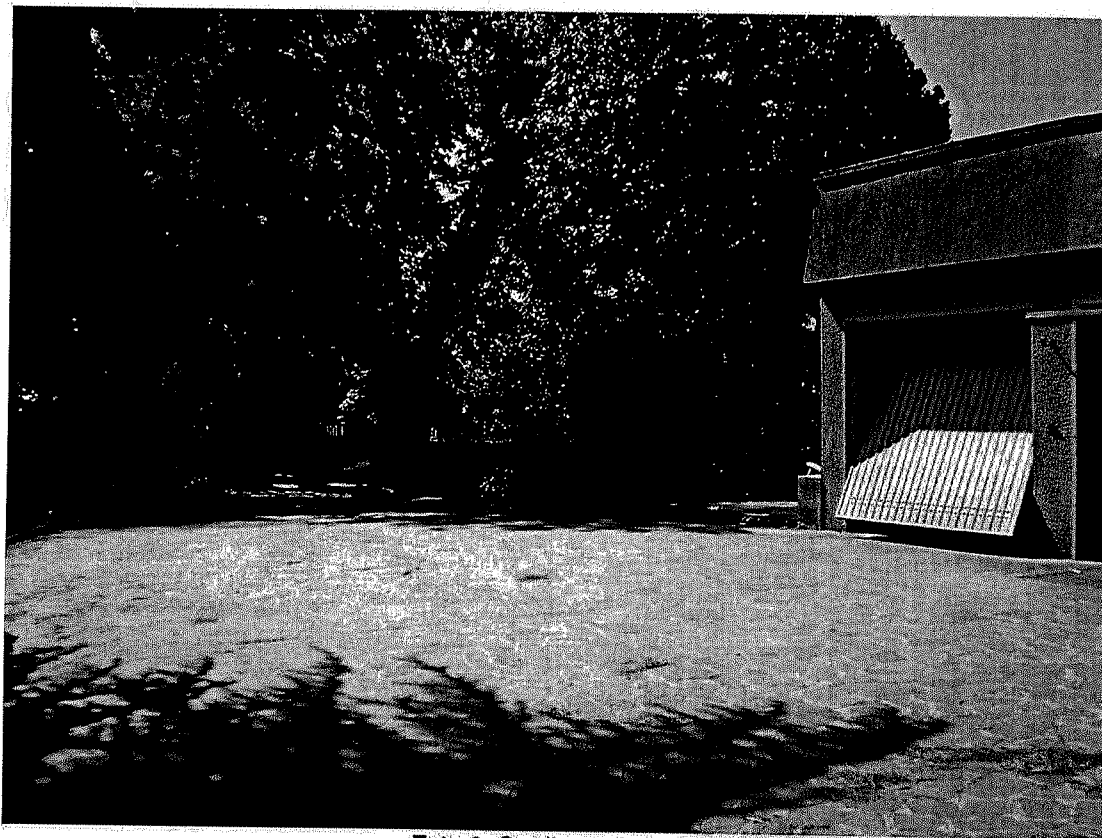


Foto 9. Cortile posteriore



Foto 10. Campo da tennis

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755



Foto 11. Campo da tennis

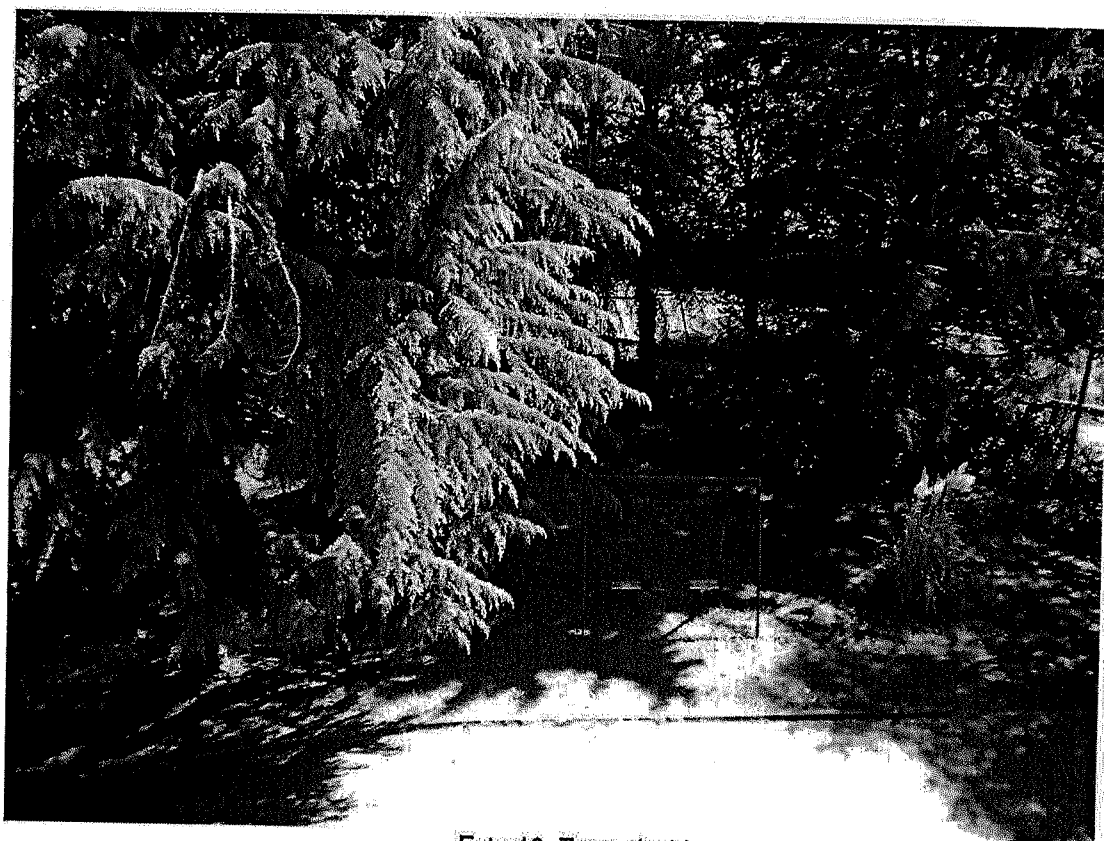


Foto 12. Zona giochi

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755



Foto 13. Zona giochi



Foto 14. Zona piscina

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755

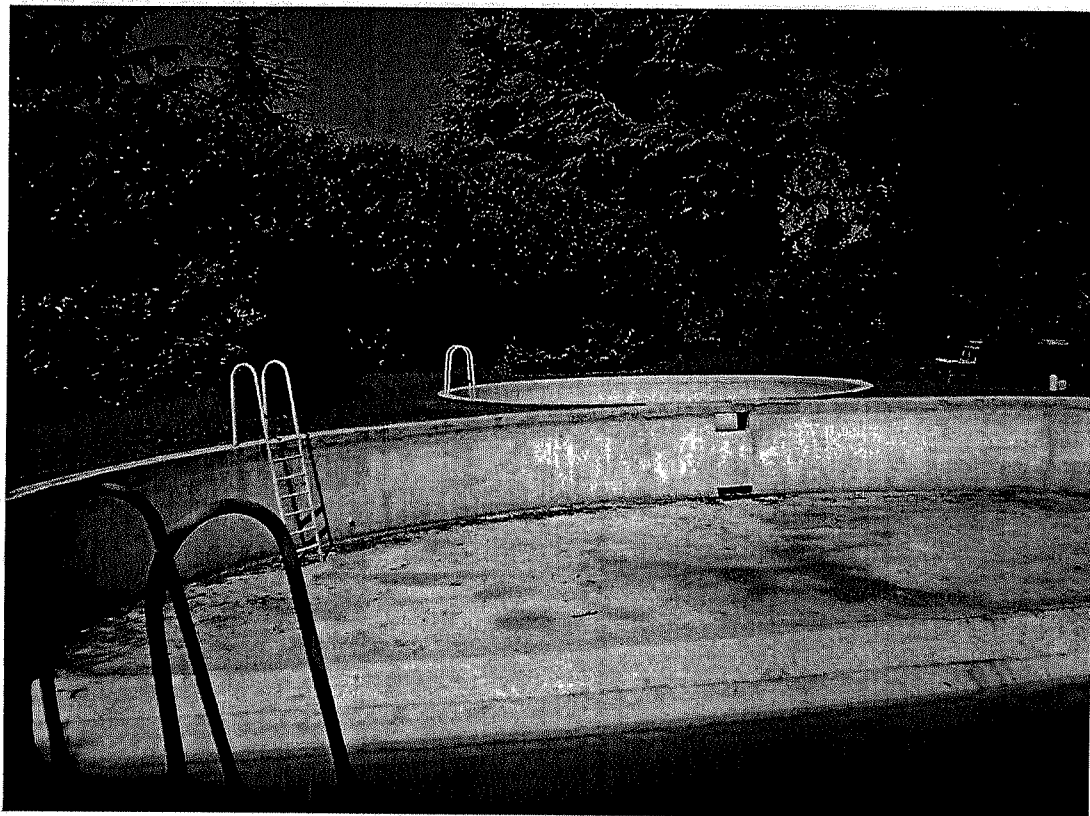


Foto 15. Piscina con due vasche



Foto 16. Locale tecnico caldaia, accesso dal giardino



Foto 17. Giardino comune



**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Acquaderni,4 – Fax 035346766 M 3491394755