

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 461/2017 Reg. Es. Imm.

*** **

Promosso da: **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO.**

Contro: [REDACTED]

Giudice: **Dott.ssa Elena Gelato**

Termine: **10 marzo 2018**

*** **

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Marco Migliorini Mulazzani di Lallio – Via I° Maggio n.1

I N C A R I C O

Con Ordinanza del 15 settembre 2017, il sottoscritto geom. Marco Migliorini Mulazzani, libero professionista con studio in Lallio (Bg), via I° Maggio n. 1, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo, con posizione n.4015, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bergamo, C.T.U. per la valutazione degli immobili pignorati nella suddetta procedura.

All'udienza del giorno 11 ottobre 2017, dopo il giuramento di rito, veniva conferito al C.T.U. il seguente incarico:

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

- 1) alla 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) alla descrizione sommaria dei beni;
 - 3) indichi per le costruzioni iniziate anteriormente al 01/09/67 ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/85 anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
 - 4) accerti per le costruzioni iniziate successivamente a tale data, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa; indichi, in tali casi, se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a pagare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono edilizio che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6 della legge 47/1985 ovvero dell'art.4, comma 6 del d.p.r. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 5) alleghi per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune competente ai sensi dell'art. 18 Legge 47/85;
 - 6) identifichi catastalmente l'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 se mancante, provveda, ove necessario, alla sua correzione o redazione e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
 - 7) accerti, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi, in base ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.
 - 8) accerti l'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione;

- 9) determini il valore degli immobili pignorati;
- 10) proceda all'eventuale 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;
- 11) accerti la comoda divisibilità dei beni;
- 12) accerti lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove gli immobili fossero occupati in base ad un contratto d'affitto, verifichi la data di registrazione e la data di scadenza del contratto compresa la data per l'eventuale disdetta nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni 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;
- 13) accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 14) alleggi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura;
- 16) depositi il C.T.U. in separata e succinta relazione la descrizione del lotto o dei lotti formati con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito con descrizione del contesto in cui i beni sono ubicati, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare.

Il termine ultimo per l'invio della copia della perizia ai creditori e ai debitori a mezzo posta ordinaria elettronica e al deposito per via telematica della relazione e degli elaborati nonché, solo al creditore, idoneo supporto informatico contenente la relazione tecnico estimativa ed i relativi allegati viene fissato, a seguito di proroga, per il giorno 10 marzo 2018.

Esaminata la documentazione della Agenzia del Territorio, effettuate le visure catastali, le ricognizioni ed il rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il C.T.U. espone quanto segue.

RELAZIONE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

COMUNE DI MARTINENGO (BG)

Capannonè industriale ubicato in via Villanuova, costruito in forza del Piano di Lottizzazione denominato "P.A. 1 – P.A. 1/bis" e delle successive D.I.A. n.02/2009 del 20.02.2009 (prot.2020) e n.40/2011 del 05.05.2011 (prot.6605).

Il bene è censito nel catasto dei fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 3, mappale 8869 – categoria D/7 – Rendita catastale € 15.428,00 – piano S1-T-1,

ed è attualmente intestato alla società [REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero.

CONFINI:

- a Nord, roggia Fontanone;
- a Est, mappale 8300;
- a Sud, mappali 8311 e 8300;
- a Ovest, mappale 8298.

(Vedasi allegato "A")

COMUNE DI PALOSCO (BG)

LOTTO A)

Terreno a destinazione residenziale facente parte del Piano di Lottizzazione denominato "ex P.L. Palazzolo" e identificato con la dicitura "Stralcio B", ubicato in via Palazzolo senza numero civico.

Il lotto è identificato nel catasto dei terreni con i seguenti dati:

- Foglio 9, mappale 3282 – semin. arborato – Classe U – Sup. 18 are 00 ca – Reddito Dominicale € 11,16 – Reddito Agrario € 10,23.
- Foglio 9, mappale 3283 – semin. arborato – Classe U – Sup. 17 are 20 ca – Reddito Dominicale € 10,66 – Reddito Agrario € 9,77;

ed attualmente intestati al [REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero.

CONFINI:

- a Nord, mappali 2490 e 1985;
- a Est, mappali 5868, 5073, 5074 e 5075;
- a Sud, strada comunale via Palazzolo;
- a Ovest, mappali 838 e 1917.

(Vedasi allegato "A1")

LOTTO B)

Terreno residenziale in ambito di completamento, ubicato in via Gabbianede n.28/n e censito nel catasto dei terreni con i seguenti dati:

- Foglio 9, mappale 5949 – semin. arborato – Classe U – Sup. 8 are 05 ca – Reddito Dominicale € 4,99 – Reddito Agrario € 4,57;

attualmente intestato alla ditta:

- sig. [redacted] nudo proprietario per la quota di 1/1;
- sig. [redacted] usufruttuaria per la quota di 1/2.
- sig.ra [redacted] usufruttuaria per la quota di 1/2.

- Foglio 9, mappale 5950 – semin. arborato – Classe U – Sup. 7 are 25 ca – Reddito Dominicale € 4,49 – Reddito Agrario € 4,12;

attualmente intestato alla ditta:

- sig. [redacted] nuda proprietaria per la quota di 1/1;
- sig. [redacted] usufruttuario per la quota di 1/2.
- sig.ra [redacted] usufruttuaria per la quota di 1/2.

CONFINI:

- a Nord, mappale 61;
- a Est, mappali 2629 e 3640;
- a Sud, mappali 3985 e 3988;
- a Ovest, mappali 2650 e 4741.

Nel Piano di Lottizzazione sopra citato, sono comprese piccole aree antistanti al lotto in argomento, censite nel catasto dei terreni con i seguenti dati:

- Foglio 9, mappale 2650 – semin. arborato – Classe U – Sup. 1 are 30 ca – Reddito Dominicale € 0,81 – Reddito Agrario € 0,74.
- Foglio 9, mappale 4741 – semin. arborato – Classe U – Sup. 80 ca – Reddito Dominicale € 0,50 – Reddito Agrario € 0,45.

ed attualmente intestate ai signori:

- sig. [redacted] nudo proprietario per la quota di 1/2;
- [redacted] nudo proprietaria per la quota di 1/2;
- [redacted] usufruttuario per la quota di 1/2 con reciproco accrescimento.
- [redacted] usufruttuario per la quota di 1/2 con reciproco accrescimento.

Tali aree non sono oggetto di valutazione, in quanto sono già occupate dalla sede della strada di lottizzazione e dai posteggi e, come tali, sono destinate alla cessione gratuita al Comune, in ossequio a quanto stipulato nella convenzione tra il Comune di Martinengo e i Lottizzanti, facente parte integrante del piano di lottizzazione.

CONFINI:

- a Nord, mappali 4739 e 2563;
- a Est, mappali 5950 e 5949;
- a Sud, mappali 3988 e 2564;
- a Ovest, mappale 656.

(Vedasi allegato "A2")

LOTTO C)

Fabbricato residenziale "tipo villetta" costruita negli anni '50 e posta in zona semi periferica rispetto all'abitato, in via Palazzolo n.19.

E' censito nel catasto dei fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 8, mappale 1767 – categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Sup. 149 mq – Rendita catastale € 383,47 – piano S1-T, e

attualmente intestato alla ditta:

- sig. [REDACTED] proprietario per la quota di 5/8.
- sig. [REDACTED] proprietaria per la quota di 3/8.

Dagli atti stipulati dai [REDACTED] risulta che la ditta esatta è la seguente:

[REDACTED] proprietario di $\frac{1}{4}$ [REDACTED] e [REDACTED] in comunione legale dei beni per $\frac{3}{4}$

CONFINI:

- a Nord, mappali 4739 e 2563;
- a Est, mappali 5950 e 5949;
- a Sud, mappali 3988 e 2564;
- a Ovest, mappale 656.

(Vedasi allegato "A3")

2) DESCRIZIONE DEI BENI

COMUNE DI MARTINENGO (BG)

Trattasi di capannone industriale costruito con strutture preconfezionate, adibito alla realizzazione di manufatti di cemento (pozzetti, tubi per canali ed altro).

Si compone unicamente di un vasto locale riservato alla produzione dei manufatti in cemento, provvisto di vasche interrato per il contenimento del cemento prodotto. In adiacenza allo stesso è stato costruito un corpo di fabbrica composto da un ufficio al piano terra e da servizio e spogliatoio al piano interrato.

Il complesso si trova in buono stato di manutenzione e conservazione ed è dotato di impianti a norma di legge.

Il fabbricato ha a disposizione un ampio cortile circostante adibito a stoccaggio dei materiali prodotti.

Per quanto riguarda i rapporti del proprietario con l'amministrazione comunale, il sottoscritto fa presente che non sono stati adempiuti i seguenti obblighi:

- Collaudo delle opere di urbanizzazione;
- Autorizzazione dell'ente gestore per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
- Comunicazione di fine lavori;
- Richiesta di agibilità.

Rappresenta inoltre che fra la stessa Amministrazione comunale ed i lottizzanti, esiste una vertenza, che attiene al completamento delle opere di urbanizzazione primarie.

In proposito, il Comune di Martinengo ha intimato ai titolari della lottizzazione del sub comparto "PA1 BIS" (C.P. [redacted]) con lettera del 26.02.2018 (prot.3670), di effettuare il pagamento della somma necessaria per la realizzazione in completamento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione relativa al Piano di Lottizzazione, pari a € 114.353,50.

Tale cifra dovrà essere versata in solido fra i due Lottizzanti sopracitati entro 30 giorni dalla notifica.

COMUNE DI PALOSCO (BG)

LOTTO A)

Trattasi di appezzamento di terreno in zona periferica, facente parte del Piano di Lottizzazione denominato "ex P.L. Palazzolo" a destinazione residenziale.

LOTTO B)

Trattasi di terreno residenziale in ambito di completamento, ubicato in via Gabbianede n.28/n, zona periferica dell'abitato.

Antistante al terreno si trova un'area già occupata da strada e parcheggio che è quindi destinata alla cessione gratuita al Comune, in ossequio a quanto stipulato nella convenzione unita al Piano di Lottizzazione.

LOTTO C)

Trattasi di villetta di vecchia costruzione (anni 50) composta da un piano rialzato adibito ad abitazione e da un piano seminterrato, che occupa solo una piccola parte dell'area coperta, comprendente un locale cantina.

Inoltre nel sottotetto è stato ricavato un locale, la cui altezza massima 2,52 metri e l'altezza minima 0,79 metri, in occasione dei lavori di manutenzione del tetto infra descritti.

Una scala interna collega l'abitazione con la cantina sottostante e il locale sottotetto.

L'abitazione comprende una cucina-tinello, un soggiorno, 2 camere da letto, un corridoio e un bagno.

Le finiture interne sono ormai vetuste e di tipo economico.

Gli impianti sono completi e a norma di legge.

Con denuncia di inizio attività n.80/02 del 01.08.2001 (prot.4239), sono stati eseguiti i lavori riguardanti la sostituzione del manto di copertura in eternit con nuove tegole in cemento. Contemporaneamente è stato effettuato il rinforzo dell'orditura esistente in legno con sostituzione delle parti

ammalorate la posa di isolante termico e la sostituzione dei canali, delle scossaline e delle canne fumarie con i comignoli.
Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

3) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

COMUNE DI MARTINENGO (BG)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martinengo sono state reperite:

Le seguenti autorizzazioni edilizie riguardanti la costruzione del fabbricato:

- Denuncia di inizio attività n. 02/2009 del 20 febbraio 2009 (prot.2020);
- Denuncia di inizio attività in variante n. 40/2011 del 05 aprile 2011 (prot.6605);

Le seguenti pratiche edilizie per la sanatoria dell'accesso carrale e pedonale:

- Permesso di costruire in sanatoria n.181/2010 del 06 dicembre 2010 (prot.23123); con parere di diniego del 11 febbraio 2010 (prot.2893).
- Permesso di costruire in sanatoria n.47/2011 del 13 aprile 2011 (prot.7201); con parere di diniego n.2 del 20 giugno 2011 (prot.12550).

Le seguenti pratiche edilizie per la sanatoria dell'accesso carrale e pedonale con installazione di sbarra automatica di accesso:

- Permesso di costruire in sanatoria n.120/2011 del 09 agosto 2011 (prot.15796); in fase di diniego.

Alla data odierna non risultano depositati i seguenti documenti:

- Collaudo opere di urbanizzazione;
- Autorizzazione dell'ente gestore per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
- Comunicazione di fine lavori.
- Richiesta di agibilità.

(Vedasi allegato "B")

COMUNE DI PALOSCO (BG)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palosco sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

LOTTO A)

- Comunicazione di demolizione di fabbricati ad uso artigianale del 02.07.2011(prot.4773) e relativo comunicazione di inizio lavori del 07.02.2013 (prot.956);
- Permesso di costruire convenzionato n.13/12 (prot.7371/13) per il completamento delle opere di urbanizzazione dell'ex P.L. "Palazzolo " (stralcio B).

(Vedasi allegato "B1")

LOTTO C)

- Richiesta di permesso di abitabilità del 06.05.1953.
- Abitabilità del 24.04.1976.
- Denuncia di inizio attività n.80/02 del 01.08.2001 (prot.4239) per la sostituzione del manto di copertura in eternit con nuovo in tegole di

cemento – rinforzo dell'orditura esistente in legno con sostituzione delle parti ammalorate; posa di isolante termico; sostituzione dei canali e scossaline; sostituzione delle canne fumarie e camini.

(Vedasi allegato "B2")

4) NOTIZIE URBANISTICHE

COMUNE DI MARTINENGO (BG)

Nel Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 19 agosto 2012, pubblicato sul B.U.R.L. in data 07 novembre 2012 - Serie Avvisi e Concorsi n.45 e successive varianti, il fabbricato è inserito nel seguente Ambito:

PR - PIANO DELLE REGOLE

ART. 41 – ZONA "D3" – AREE PRODUTTIVE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI ESPANSIONE.

In forza del Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 28.05.2008 e della relativa convenzione urbanistica stipulata in data 26.06.2008, al lotto da valutare sono stati assegnati i seguenti dati planivolumetrici:

- > Superficie fondiaria: 9.624,00 mq.
- > Superficie coperta massima: 4.829,93 mq.
- > Superficie massima costruibile: 8.830,00 mq.

COMUNE DI PALOSCO (BG)

Nel Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 04 aprile 2009, pubblicato sul B.U.R.L. in data 22 luglio 2009 - Serie Avvisi e Concorsi n.29 e successiva variante, i relativi comparti ricadono in:

LOTTO A)

AMBITI RESIDENZIALE A DENSITA' MEDIA - DM - / AMBITO N.62

Superficie fondiaria: 2.280,80 mq.
Superficie coperta realizzabile: 814,59 mq.
Volumetria edificabile: 2.715,29 mc

LOTTO B)

AMBITI RESIDENZIALE A DENSITA' ESISTENTE - DE - / AMBITO N.57

Rapporto di copertura: 40%
Numero di piani realizzabili: 2
Destinazione: residenziale

LOTTO C)

AMBITI RESIDENZIALE A DENSITA' BASSA - DB - / AMBITO N.67

Rapporto di copertura: 40%
Numero di piani realizzabili: 2
Destinazione: residenziale

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MARTINENGO (BG)

Capannone industriale ubicato in via Villanuova, costruito in forza del Piano di Lottizzazione denominato "P.A. 1 – P.A. 1/bis" e delle successive D.I.A. n.02/2009 del 20.02.2009 (prot.2020) e n.40/2011 del 05.05.2011 (prot.6605).

Il bene è censito nel catasto dei fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 3, mappale 8869 – categoria D/7 – Rendita catastale € 15.428,00 – piano S1-T-1,

ed è attualmente intestato alla società [REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero.

CONFINI:

- a Nord, roggia Fontanone;
- a Est, mappale 8300;
- a Sud, mappali 8311 e 8300;
- a Ovest, mappale 8298.

(Vedasi allegato "A")

COMUNE DI PALOSCO (BG)

LOTTO A)

Terreno a destinazione residenziale facente parte del Piano di Lottizzazione denominato "ex P.L. Palazzolo" e identificato con la dicitura "Stralcio B", ubicato in via Palazzolo senza numero civico.

Il lotto è identificato nel catasto dei terreni con i seguenti dati:

- Foglio 9, mappale 3282 – semin. arborato – Classe U – Sup. 18 are 00 ca – Reddito Dominicale € 11,16 – Reddito Agrario € 10,23.
- Foglio 9, mappale 3283 – semin. arborato – Classe U – Sup. 17 are 20 ca – Reddito Dominicale € 10,66 – Reddito Agrario € 9,77;

ed attualmente intestati a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero.

CONFINI:

- a Nord, mappali 2490 e 1985;
- a Est, mappali 5868, 5073, 5074 e 5075;
- a Sud, strada comunale via Palazzolo;
- a Ovest, mappali 838 e 1917.

(Vedasi allegato "A1")

LOTTO B)

Terreno residenziale in ambito di completamento, ubicato in via Gabbianede n.28/n e censito nel catasto dei terreni con i seguenti dati:

- Foglio 9, mappale 5949 – semin. arborato – Classe U – Sup. 8 are 05 ca – Reddito Dominicale € 4,99 – Reddito Agrario € 4,57;

attualmente intestato alla ditta:

- [REDACTED] nudo proprietario per l'intero;
- [REDACTED] usufruttuario per la quota di 1/2 con reciproco accrescimento.
- [REDACTED] usufruttuario per la quota di 1/2 con reciproco accrescimento.

- Foglio 9, mappale 5950 – semin. arborato – Classe U – Sup. 7 are 25 ca – Reddito Dominicale € 4,49 – Reddito Agrario € 4,12;

attualmente intestato alla ditta:

- [redacted] nudo proprietaria per l'intero;
- [redacted] usufruttuario per la quota di ½ con reciproco accrescimento.
- [redacted] usufruttuario per la quota di ½ con reciproco accrescimento.

CONFINI:

- a Nord, mappale 61;
- a Est, mappali 2629 e 3640;
- a Sud, mappali 3985 e 3988;
- a Ovest, mappali 2650 e 4741.

Nel Piano di Lottizzazione sopra citato, con destinazione a strada e parcheggio, sono comprese piccole aree antistanti al lotto in argomento, censite nel catasto dei terreni con i seguenti dati:

- Foglio 9, mappale 2650 – semin. arborato – Classe U – Sup. 1 are 30 ca – Reddito Dominicale € 0,81 – Reddito Agrario € 0,74.
- Foglio 9, mappale 4741 – semin. arborato – Classe U – Sup. 80 ca – Reddito Dominicale € 0,50 – Reddito Agrario € 0,45.

ed attualmente intestate ai signori:

- [redacted] nudo proprietario per la quota di 1/2;
- [redacted] nuda proprietaria per la quota di 1/2;
- [redacted] usufruttuario per la quota di ½ con reciproco accrescimento.
- [redacted] usufruttuario per la quota di ½ con reciproco accrescimento.

CONFINI:

- a Nord, mappali 4739 e 2563;
- a Est, mappali 5950 e 5949;
- a Sud, mappali 3988 e 2564;
- a Ovest, mappale 656.

(Vedasi allegato "A2")

LOTTO C)

Fabbricato residenziale "tipo villetta" costruita negli anni '50 e posta in zona semi periferica rispetto all'abitato, in via Palazzolo n.19.

E' censito nel catasto dei fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 8, mappale 1767 – categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Sup. 149 mq – Rendita catastale € 383,47 – piano S1-T, e

attualmente intestato alla ditta:

- [redacted] proprietario per la quota di 5/8.
- [redacted] proprietaria per la quota di 3/8.

Dagli atti stipulati dai signori [redacted] risulta che la ditta esatta è la seguente:

[redacted] proprietario di $\frac{1}{4}$ [redacted] coniugi in comunione legale dei beni per $\frac{3}{4}$

CONFINI:

- a Nord, mappali 4739 e 2563;
- a Est, mappali 5950 e 5949;
- a Sud, mappali 3988 e 2564;
- a Ovest, mappale 656.

(Vedasi allegato "A3")

Dati variati con la presentazione della denuncia di variazione n. BG0034847 del 15 marzo 2018 come segue:

- Foglio 8, mappale 1767, categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani – Sup. catastale 180 mq – Rendita catastale € 453,19 – Via Palazzolo n.sn – piano T-S1-1.

(Vedasi allegato "A4")

6) e 9)

PROVENIENZA DEI BENI E RICOSTRUZIONE ANALITICA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'.

COMUNE DI MARTINENGO (BG)

La ditta [redacted] è divenuta proprietaria del mappale 8299 ottenuto dal frazionamento del mappale 4935 per acquisto fattone dalla società [redacted] in forza dell'atto di compravendita in data 26.01.2009, n.168140 di repertorio Notaio Jean Pierre Farhat con sede in Bergamo (BG), trascritto a Bergamo il 05.02.2009 ai numeri 6568 di R.G. e 3422 di R.P.

Alla società [redacted] mappale 3935, che in seguito al suo frazionamento ha originato il mappale 8299, pervenne per acquisto fattone da [redacted] C.F. [redacted] per la quota di $\frac{1}{8}$, da [redacted] nato ad [redacted] per la quota di $\frac{1}{8}$, da [redacted] per la quota di $\frac{1}{8}$, da [redacted] C.F. [redacted] per la quota di $\frac{1}{8}$, da [redacted] nata ad [redacted] per la quota di [redacted]

1/8 e da [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 4/8, in forza dell'atto notarile in data 24.05.2007, n. 163035/48338 di repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat con sede in Bergamo, trascritto a Bergamo in data 12.06.2007 ai numeri 37646 di R.G. e 21489 di R.P.

A [redacted] la quota di 1/10 della proprietà pervenne in forza della successione legittima in morte di [redacted] avvenuta il 03.11.1995 dichiarazione di successione trascritta in data 25.06.1998 ai numeri 23150 di R.G. e 18345 di R.P.; in seguito alla successione, pertanto [redacted] divenuti proprietari per la quota di 1/8 ciascuno.

[redacted] pervenne la quota di 1/10 ciascuno a seguito di successione legittima in morte di [redacted] deceduto in data [redacted] di cui dichiarazione trascritta in data 01.09.1986 ai nr. 22965/15915.

(Vedasi allegato "C")

COMUNE DI PALOSCO (BG)

LOTTO A)

Dall'impianto meccanografico presente in Agenzia delle Entrate, alla data del 30.06.1987, i terreni risultano di piena proprietà di [redacted]

(Vedasi allegato "C1")

LOTTO B)

MAPPALE 5949:

A [redacted] la nuda proprietà pervenne da [redacted] in forza della donazione con riserva di usufrutto per atto pubblico in data 15.11.2010, n.44885/12934 di repertorio Notaio Pavoni Fabrizio con sede in Bergamo (BG), trascritto a Bergamo il 22.11.2010 ai numeri 61432 di R.G. e 34640 di

[redacted] sono divenuti proprietari dell'area per acquisto fattone da [redacted] e [redacted] in forza dell'atto di compravendita in data 09.06.1979, n.37173 di repertorio Notaio Gian Mario Grazioli con sede in Bergamo (BG), trascritto a Bergamo il 05.07.1979 ai numeri 14152 di R.G. e 11970 di R.P.

MAPPALE 5950:

[redacted] la nuda proprietà pervenne da [redacted] in forza della donazione con riserva di usufrutto, per atto notarile pubblico in data 15.11.2010, n.44885/12934 di repertorio Notaio

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia, in data 06.04.2016 n.2205, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo in data 11.04.2016 ai numeri ai numeri 15442 di R.G. e 2391 di R.P., a favore della "Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo" con sede a Pompiano (BS), Codice Fiscale 00436650170, a carico della società [REDACTED] per capitale di € 203.717,53 ed una somma iscritti per € 280.000,00.
- Pignoramento immobiliare, atto Giudiziario del Tribunale di Bergamo del 28.04.2017 al numero di repertorio 3582/2017, trascritto in Bergamo in data 19.05.2017 ai numeri 21841 di R.G. e 14610 di R.P., a favore della "Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo" con sede a Pompiano (BS), Codice Fiscale 00436650170, a carico della [REDACTED]

(Vedasi allegato "D")

10) 11) e 12)

VALUTAZIONE

COMUNE DI MARTINENGO (BG)

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti nel Comune di Martinengo e di Palosco per beni similari.

Capannone: 2.504,60 mq. x € 600,00 = € 1.502.760,00

La ripartizione delle superfici edificabili prevista dal P.A. riserva al lotto in valutazione una superficie massima di mq. 8.830,00. Pertanto essendo stata utilizzata solamente la superficie per l'edificazione del capannone pari a mq. 2.504,60, la rimanente superficie deve essere valutata.

Valutazione della superficie ulteriormente edificabile:

Superficie coperta massima prevista dal P.A. 8.830,00 mq.

Superficie utilizzata per il capannone 2.504,60 mq.

Restante superficie massima edificabile 6.325,40 mq

Valore superficie coperta edificabile mq 6.325,40 x € 50,00 = € 316.270,00

= € 1.819.030,00

Detto valore non tiene conto del contenzioso esistente fra il Comune di Martinengo e l'esecutato e della relativa richiesta da parte dello stesso Comune della cifra di € 114.353,50, in solido con la società "Lupini F.lli s.r.l.", per il completamento delle opere di Urbanizzazione.

COMUNE DI PALOSCO (BG)

LOTTO A)

Valutazione: mc. 2.715,29 x € 55,00 = € 149.340,95

LOTTO B)

Valutazione: mc. 3.672,00 x € 55,00 = € 201.960,00

Valore della piena proprietà: € 201.960,00
Valore attuale dell'usufrutto con diritto reciproco di accrescimento.
Età della [REDACTED] – anni 67.
Età del [REDACTED] – anni 71.
Tabella dei coefficienti per il calcolo dell'usufrutto vitalizio.
Il calcolo dell'usufrutto viene effettuato in base all'età della sig.ra Poloni e in base al coefficiente stabilito dall'Agenzia delle Entrate.
Anni 67 – coefficiente 45%

Pertanto Valore dell'usufrutto € 201.960,00 x 45% = € 90.882,00

LOTTO C)

Villetta unifamiliare: mq. 120,00 x € 1.100,00	= € 132.000,00
Veranda: mq. 6,80 x € 700,00	= € 4.760,00
Balcone: mq. 5,18 x € 350,00	= € 1.813,00
Cantina: mq. 23,35 x € 275,00	= € 6.421,25
Sottotetto: mq. 134,40 x € 110,00	= € 14.784,00
Ripostiglio: mq. 8,18 x € 350,00	= € 2.863,00
	<hr/>
	= € 162.641,25

VALORE TOTALE :

€ 2.221.894,20

POSSESSO

Gli immobili risultano utilizzati dagli esecutati ad eccezione del capannone produttivo sito in Comune di Martinengo che risulta affittato dal 01.03.2015 da [REDACTED]

[REDACTED] in forza del contratto di affitto di azienda in data 19.02.2015 e registrato a Bergamo 1 il 20.02.2015 al n.5254, Serie 1T.

Il sopracitato contratto ha durata di anni tre dalla data della consegna all'azienda e più precisamente dal 01.03.2015 al 28.02.2018; Poiché le parti non hanno provveduto ad inoltrare disdetta, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta con novanta giorni di preavviso, il contratto si intende tacitamente rinnovato per un altro anno con scadenza 28.02.2019). Il canone d'affitto convenuto per la locazione dei beni e dei diritti, compreso il canone di locazione dell'immobile, è pari ad €/anno 12.000,00 oltre IVA di Legge.

Non risulta vincoli o oneri gravanti sui beni.

13) PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Da indagini eseguite presso gli uffici comunali, non risulta che siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

14) ALLEGATI

- A) Mappa, Visura, scheda catastale;
- A1) Mappa, Visura;
- A2) Mappa, Visura;

- A3) Mappa, Visura;
- A4) Visura, scheda catastale aggiornata;
- B) Pratiche edilizie;
- B1) Pratiche edilizie;
- B2) Pratiche edilizie;
- C) Provenienza dei beni;
- C1) Provenienza dei beni;
- C2) Provenienza dei beni;
- C3) Provenienza dei beni;
- D) Copia iscrizioni e trascrizioni;
- E) Documentazione fotografica.

15) PIGNORAMENTI SUCCESSIVI

Non esistono pignoramenti successivi alla data del 28 aprile 2017
(Vedasi allegato "D").

Lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni.

Il C.T.U.

(Geom. Marco Migliorini Mulazzani)

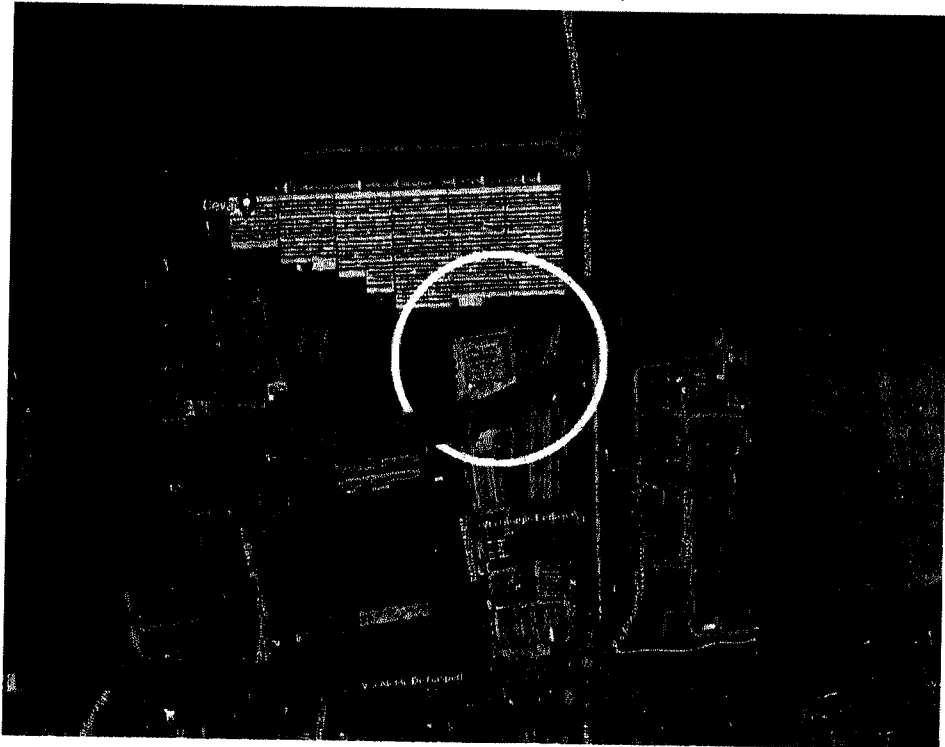
Lallio, 23 marzo 2018



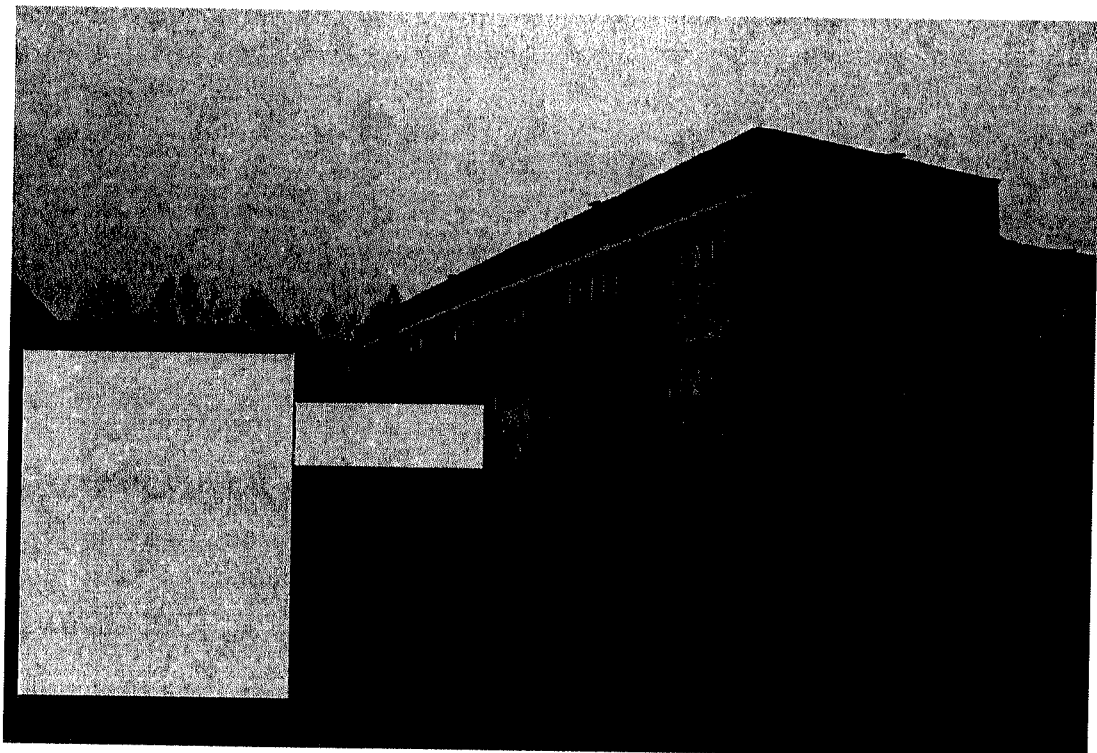
ALLEGATO E

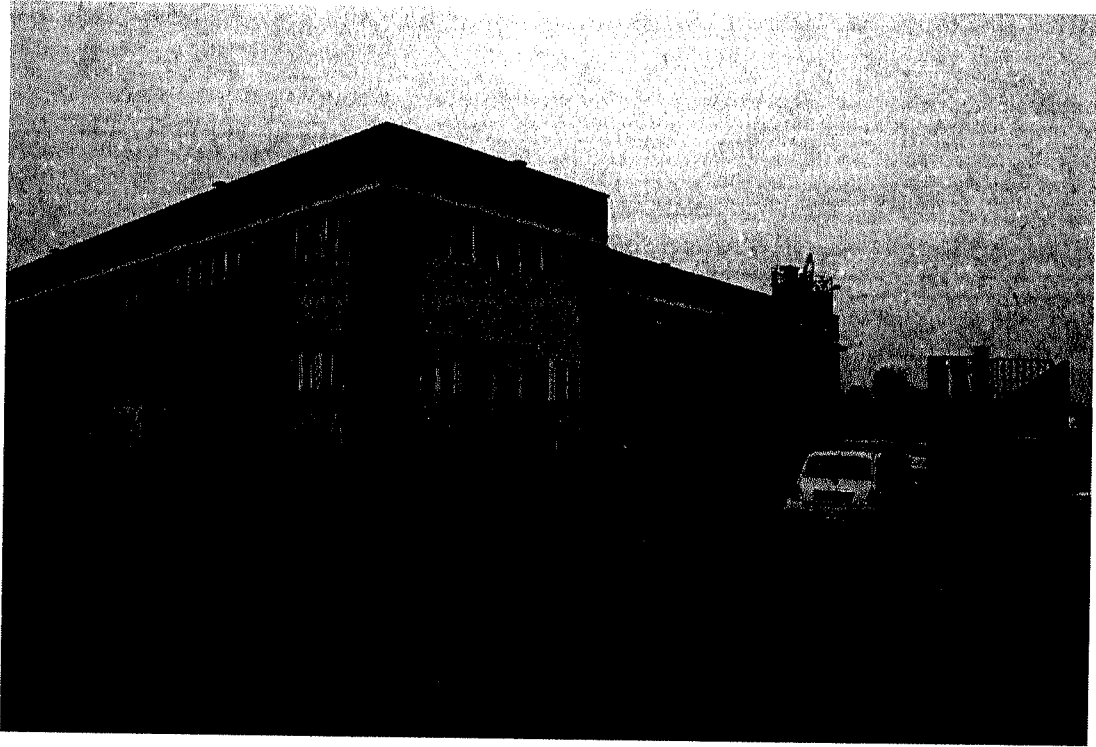
COMUNE DI MARTINENGO

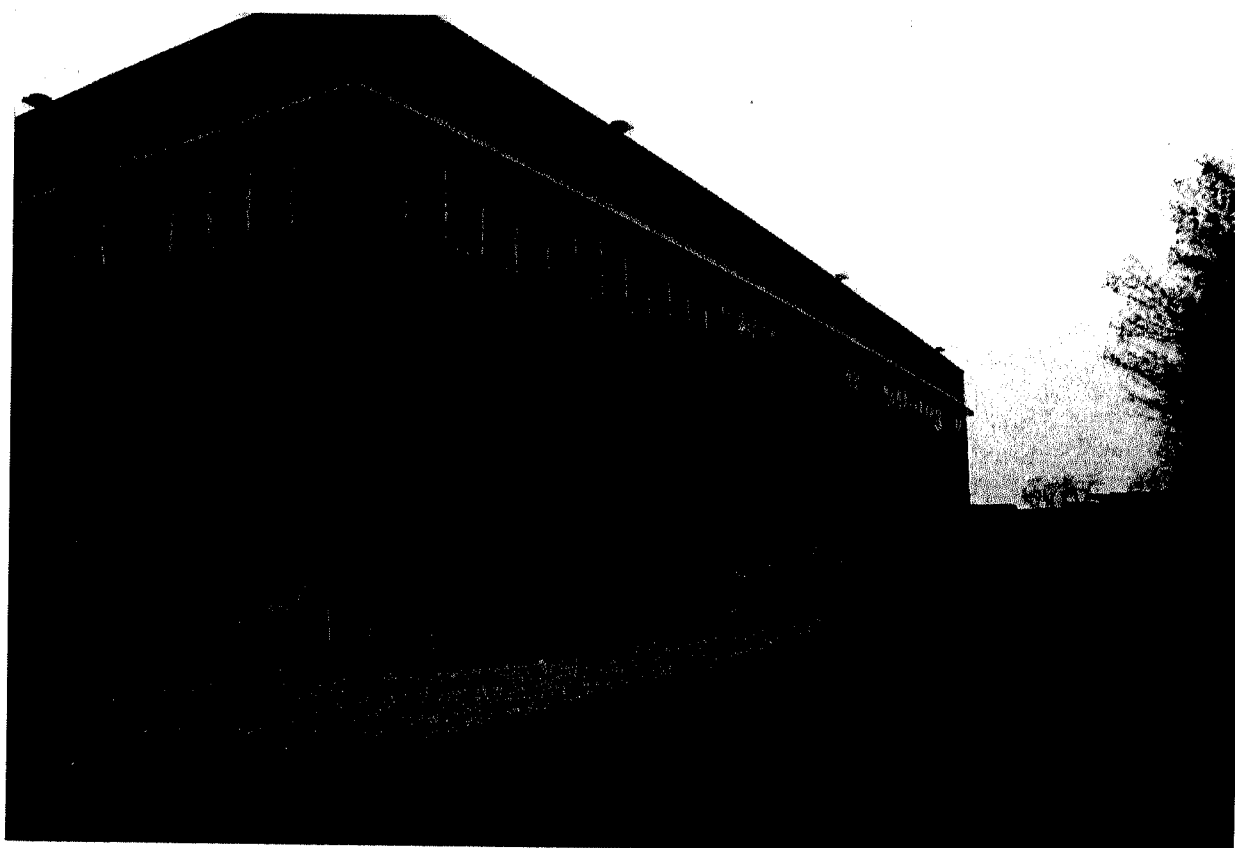
VISTE AEREA

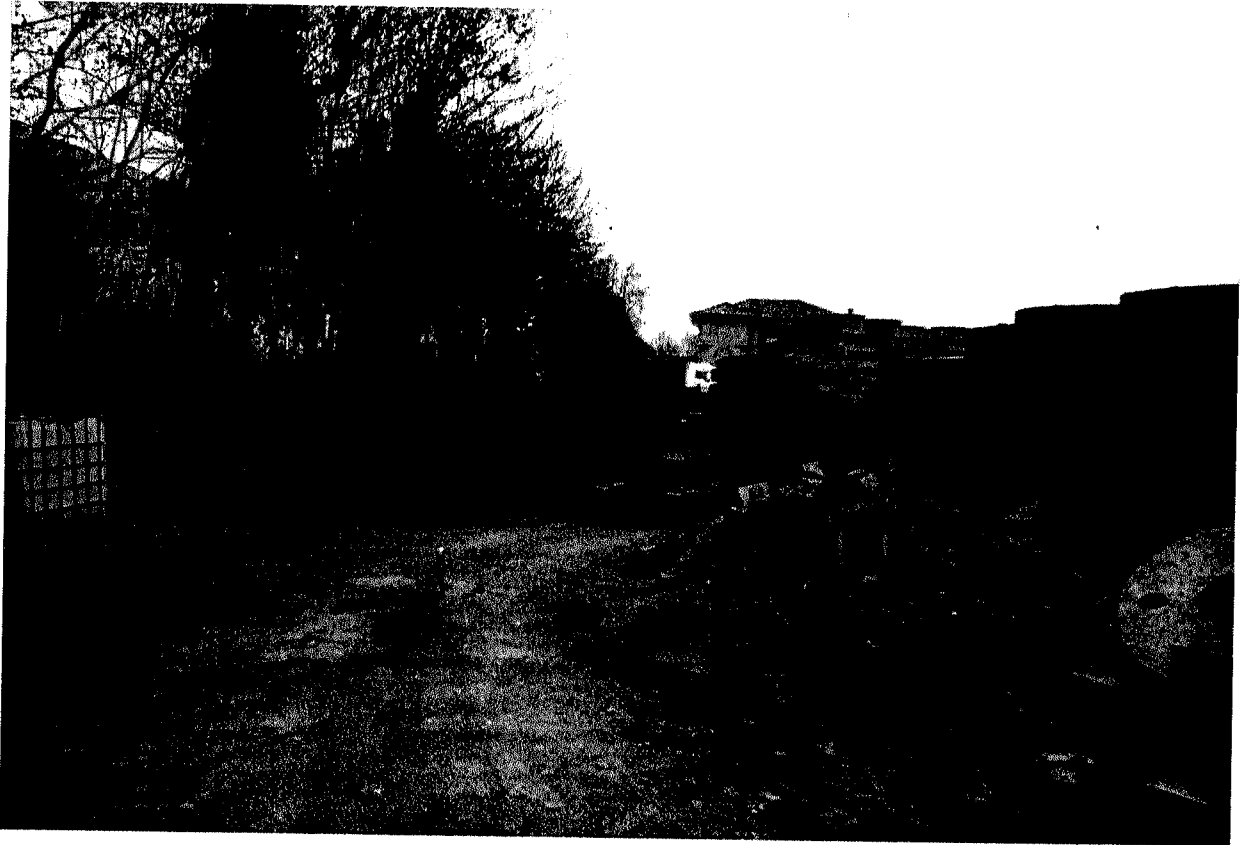


VISTA ESTERNA

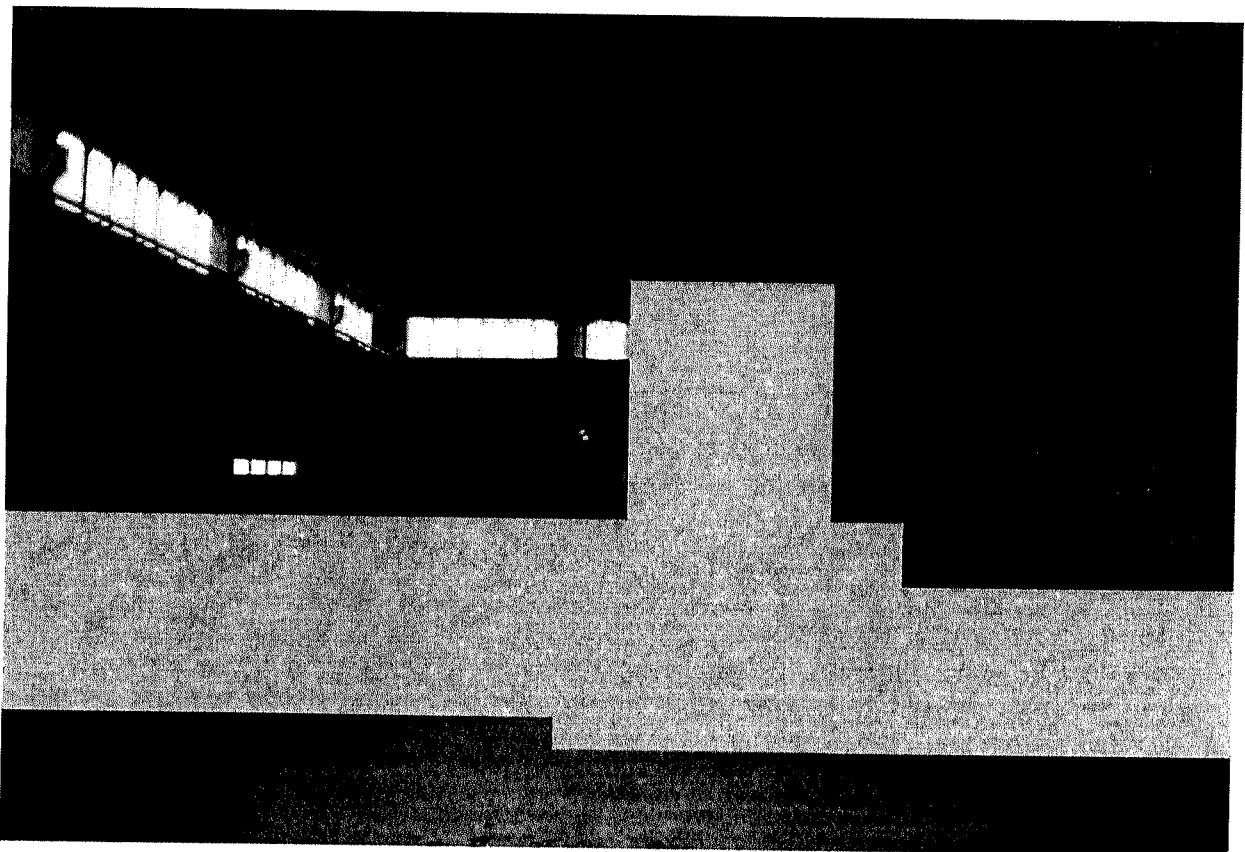


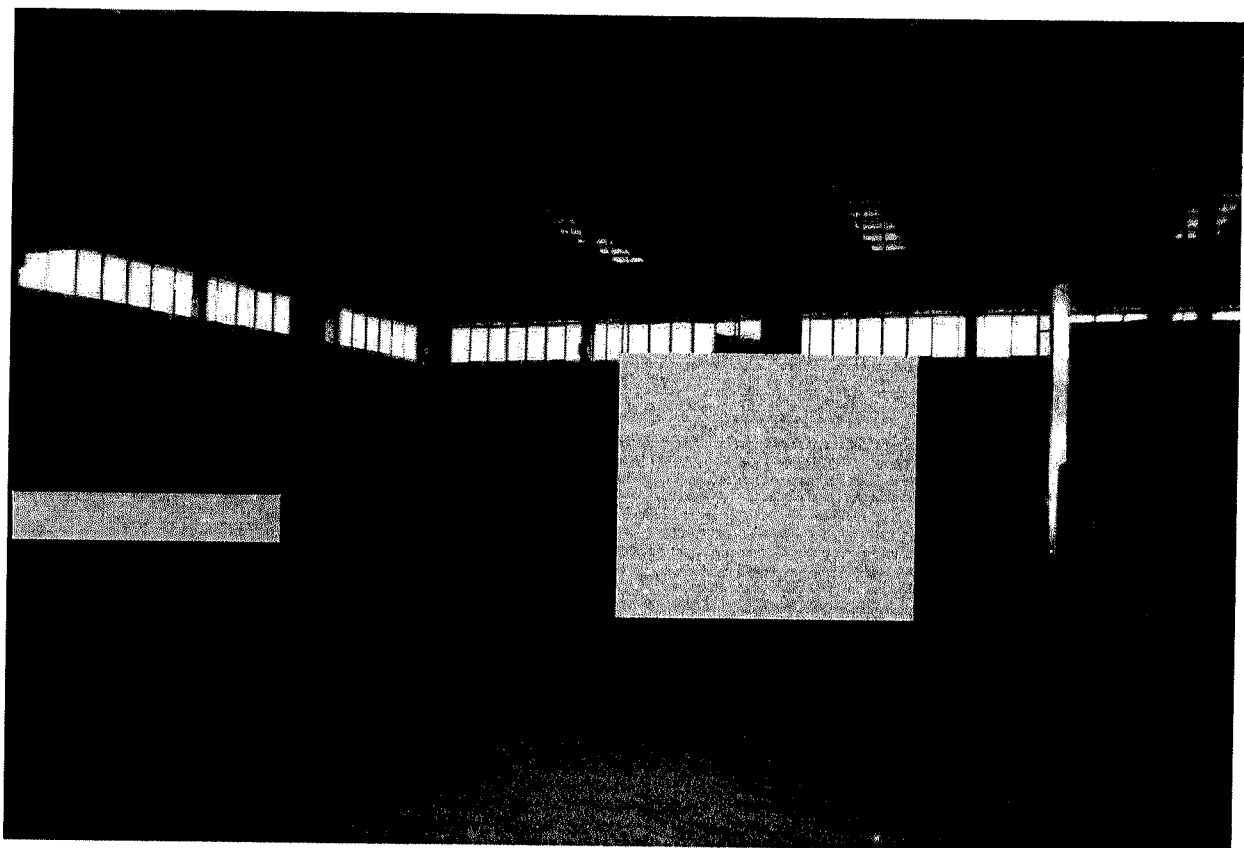
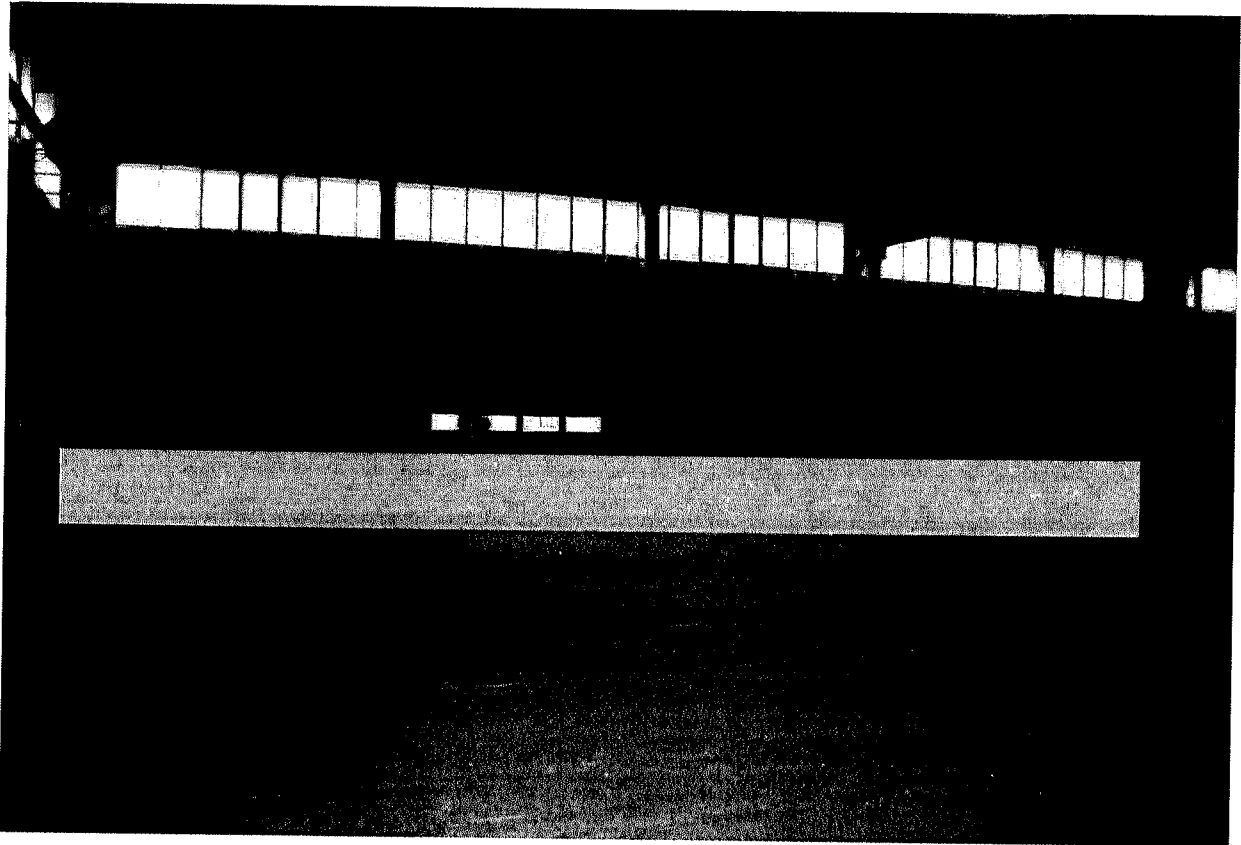


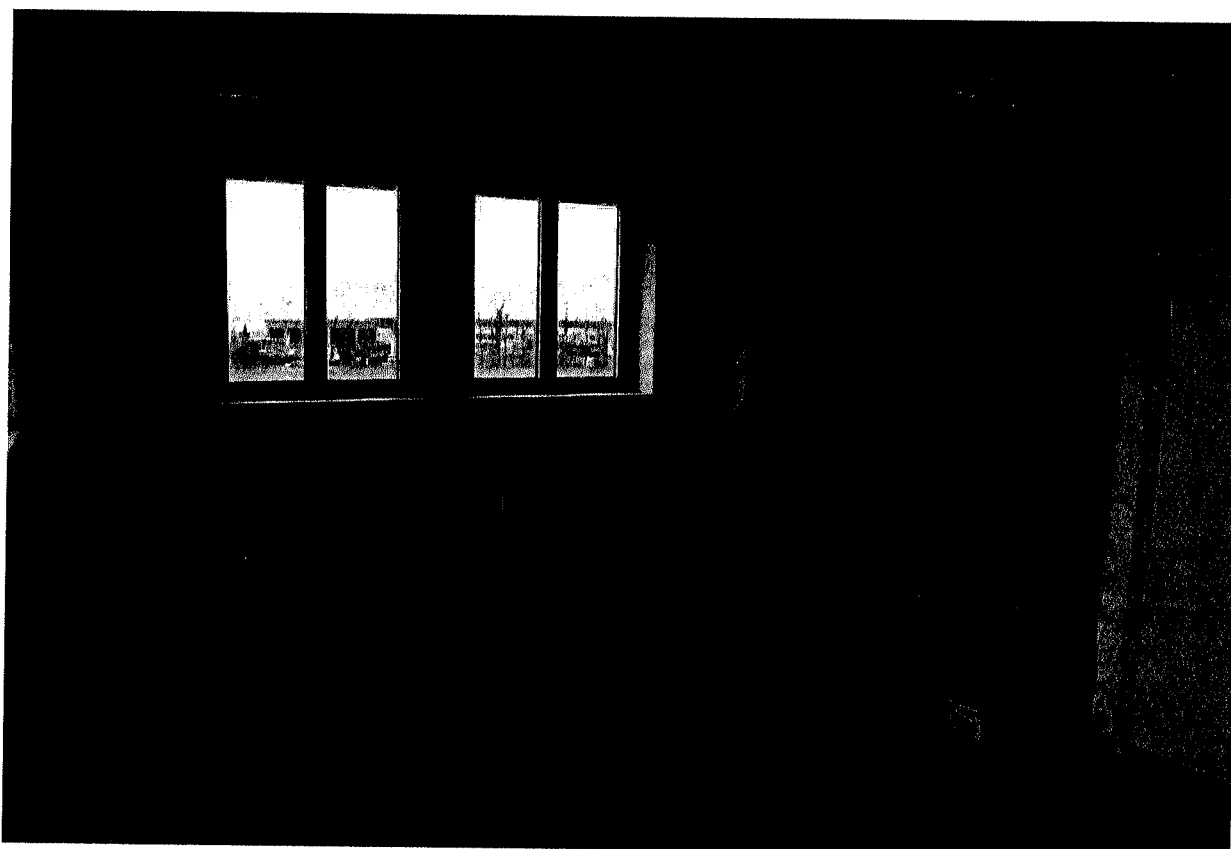
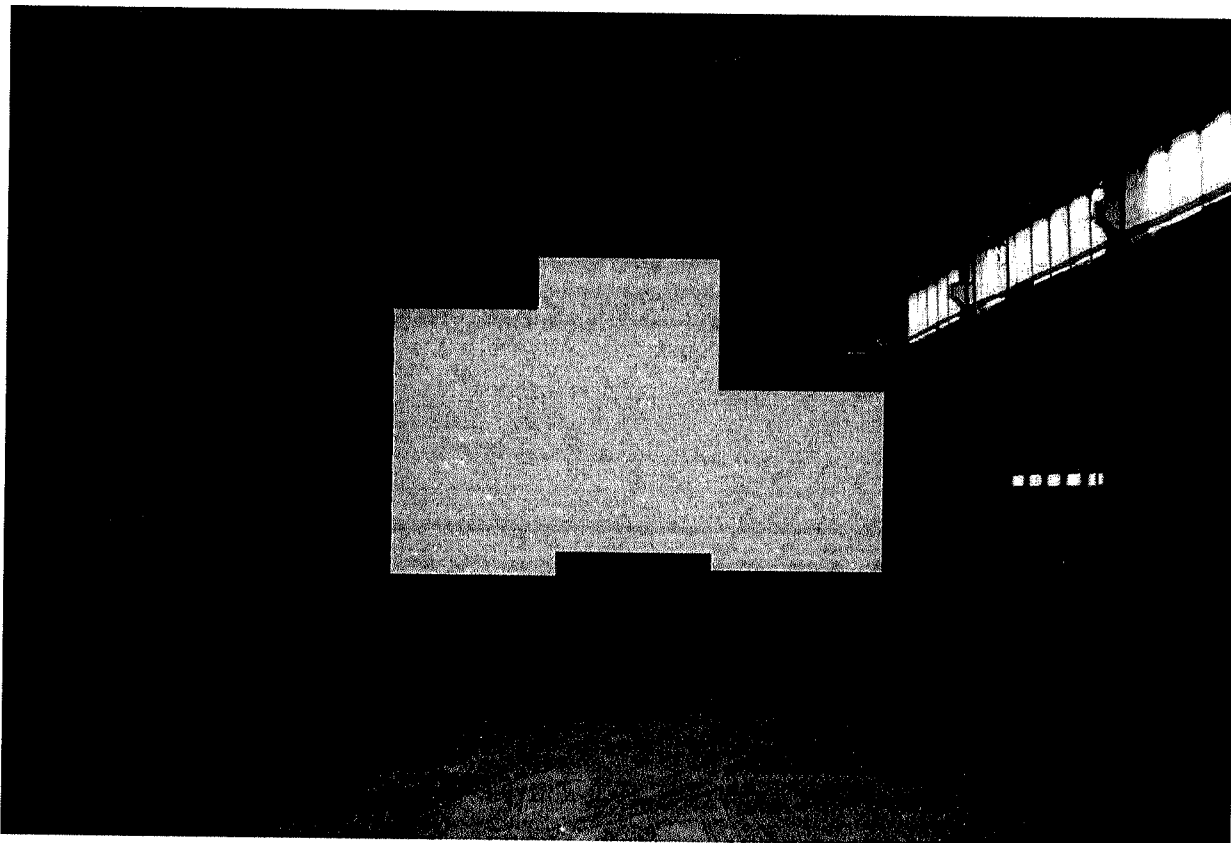


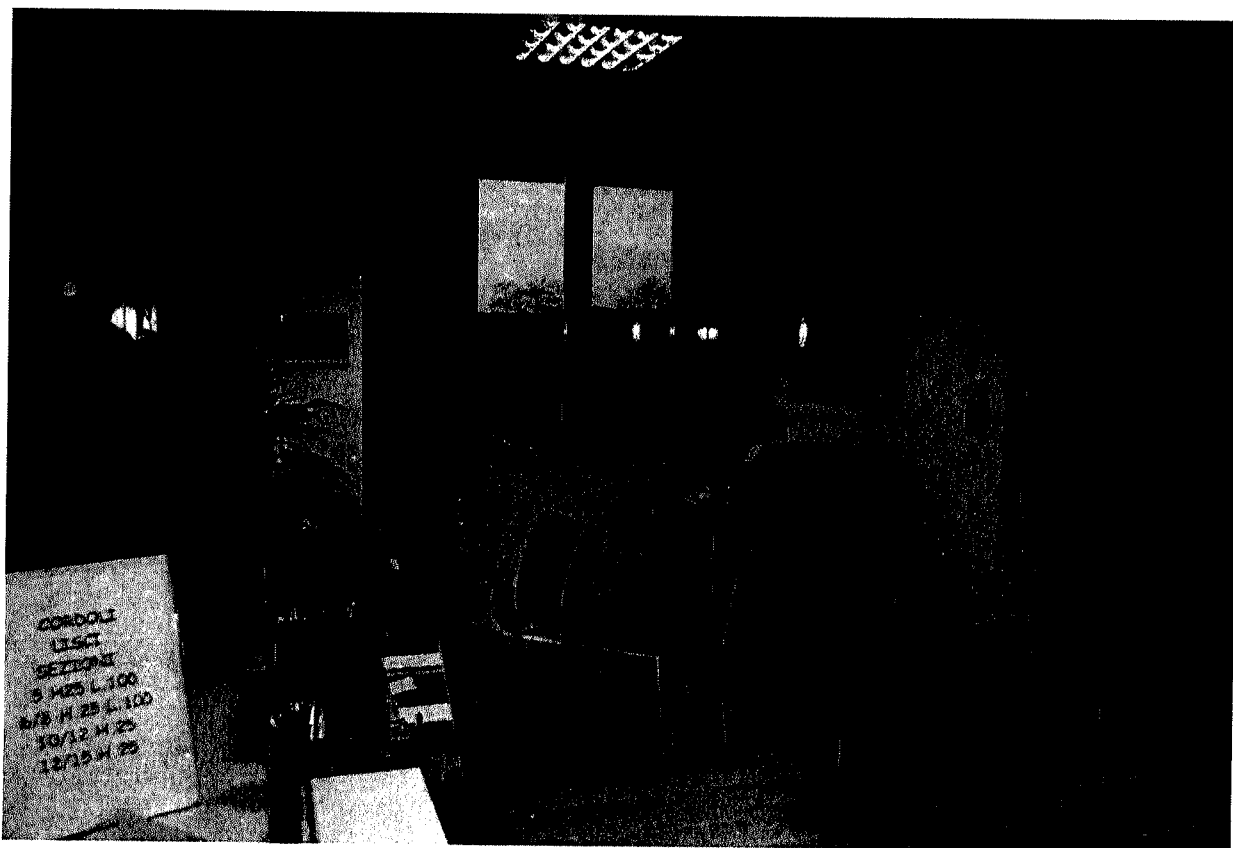
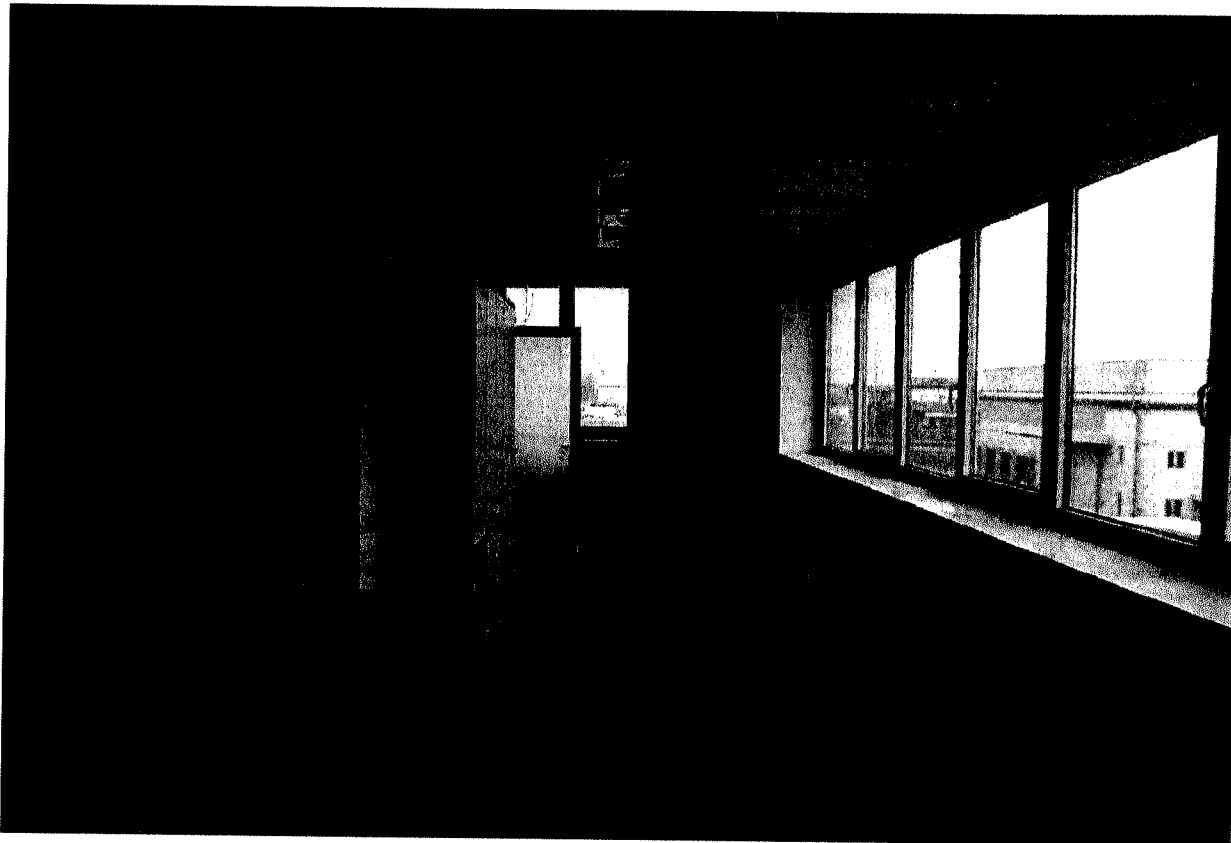


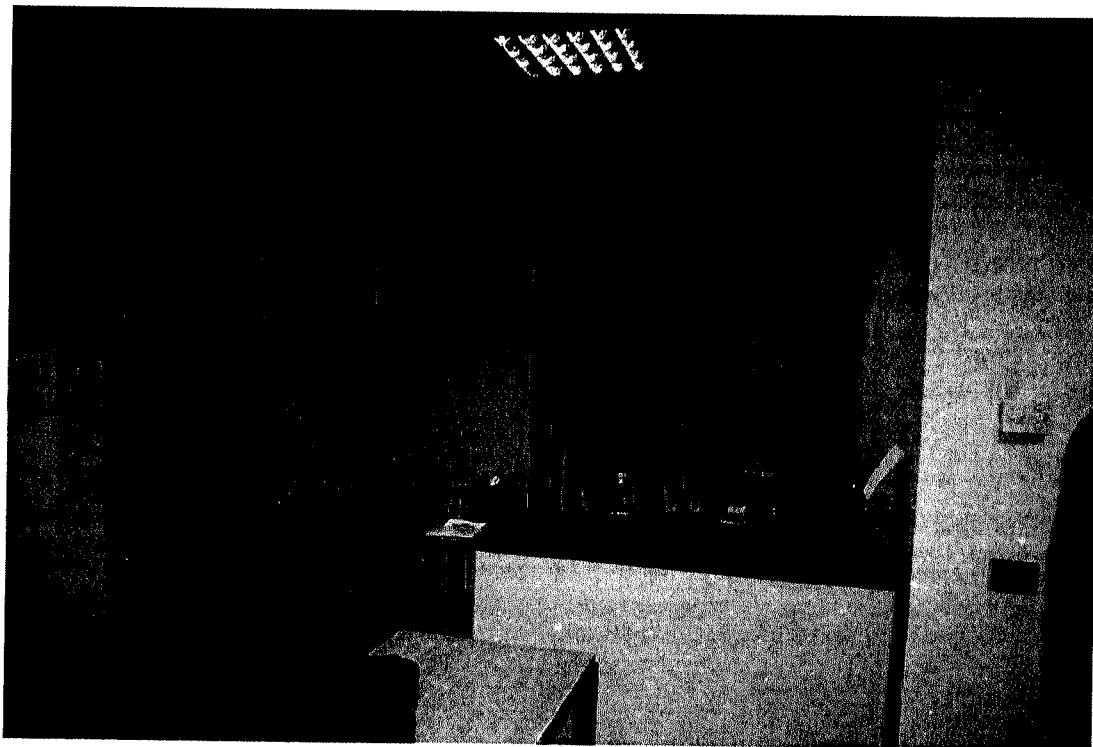
VISTA INTERNA





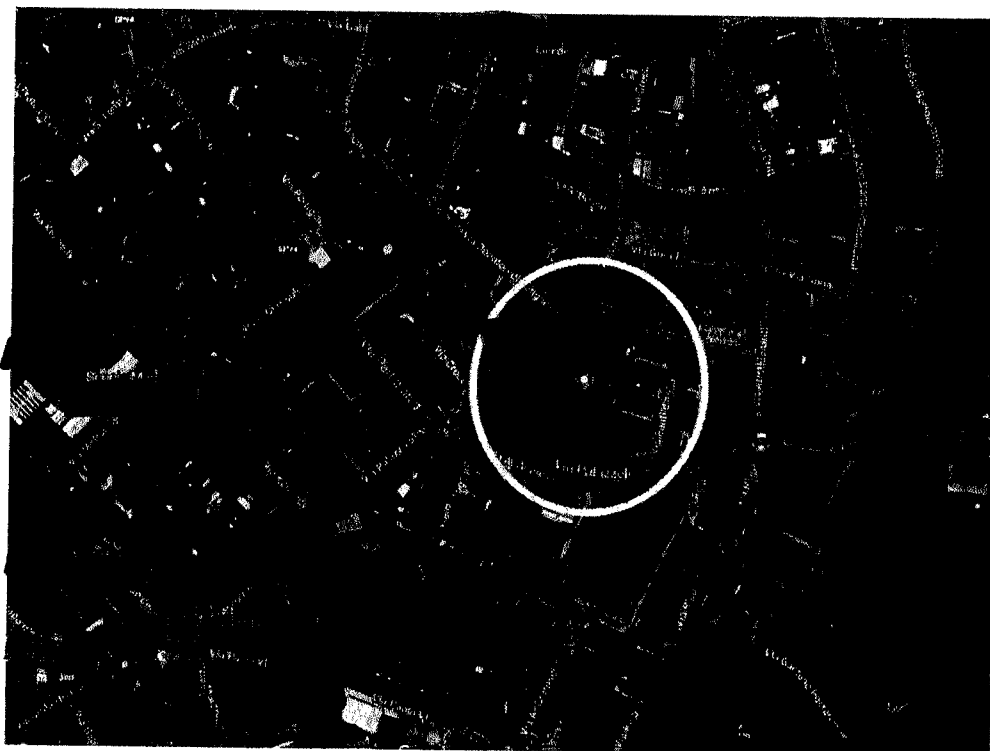




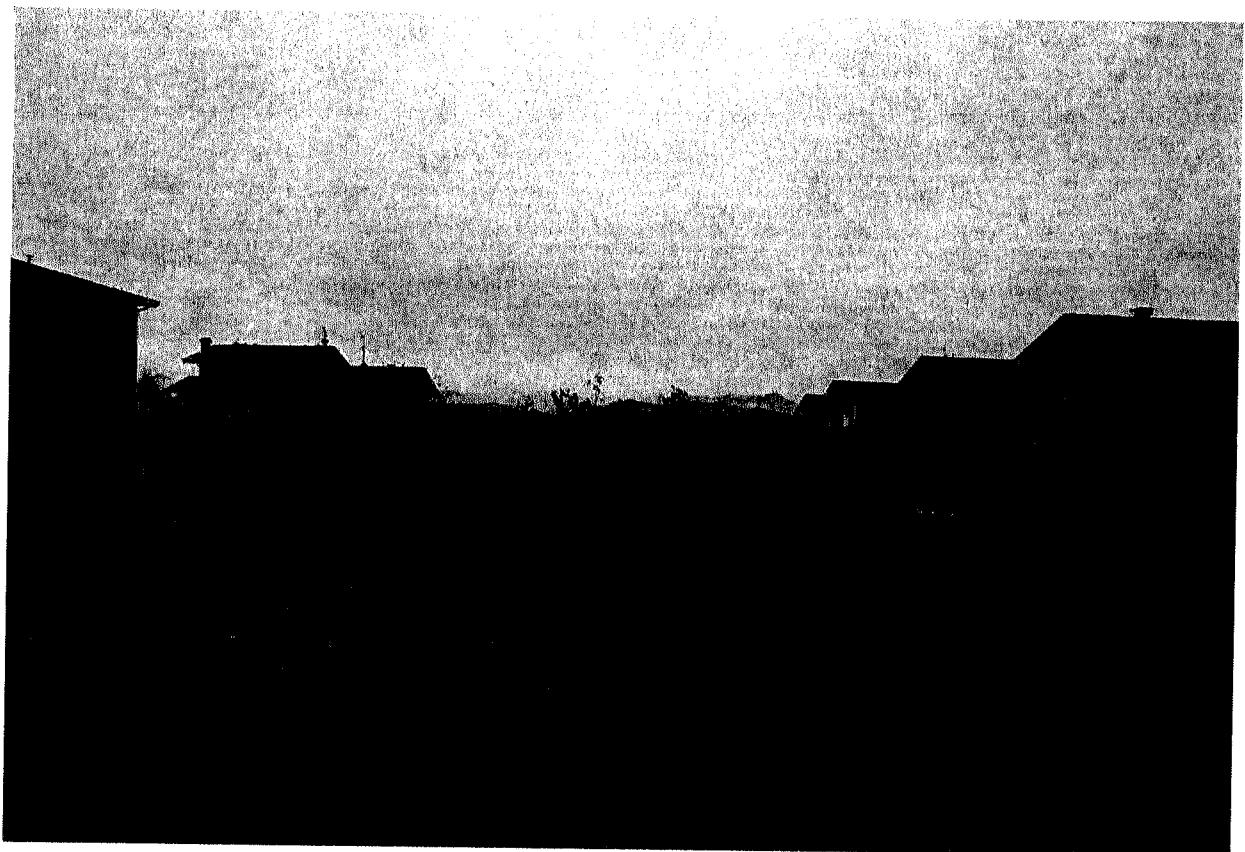


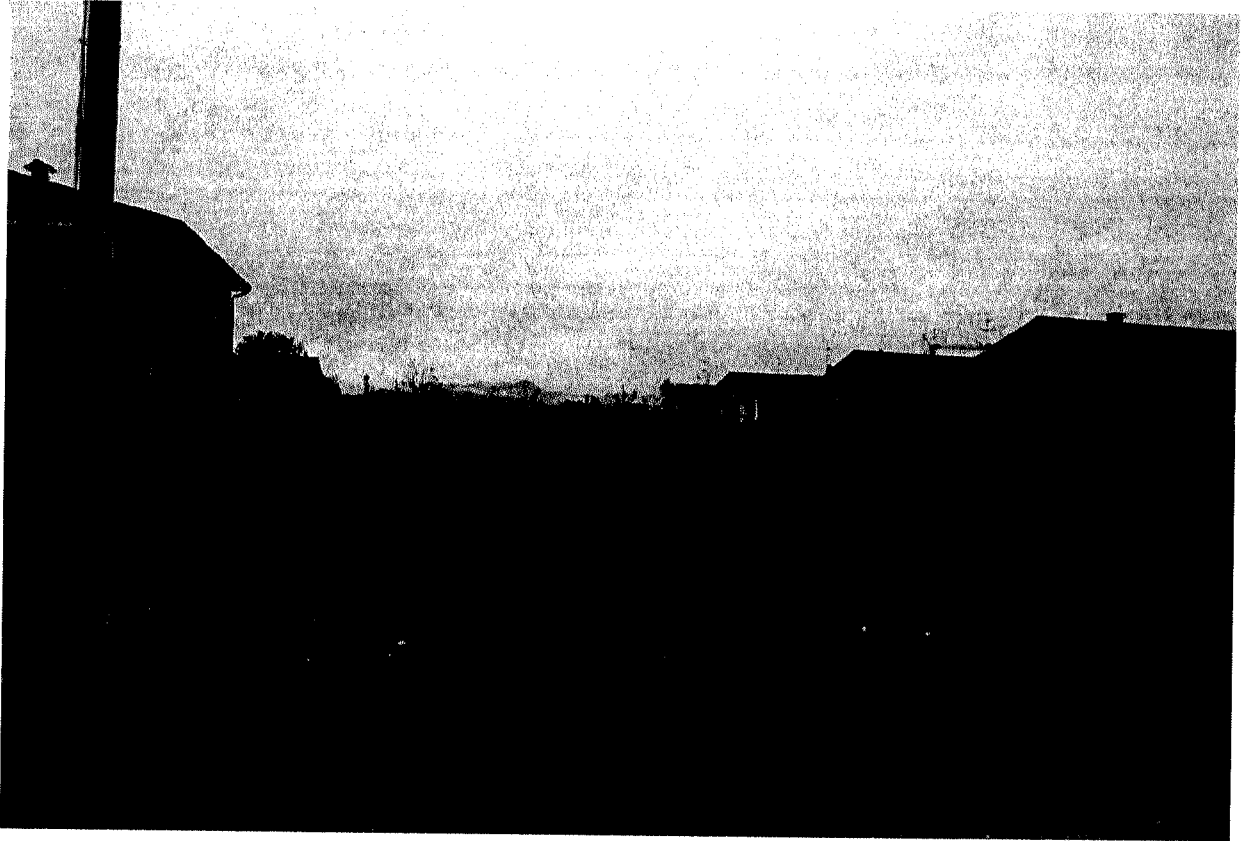
COMUNE DI PALOSCO

VISTE AEREA

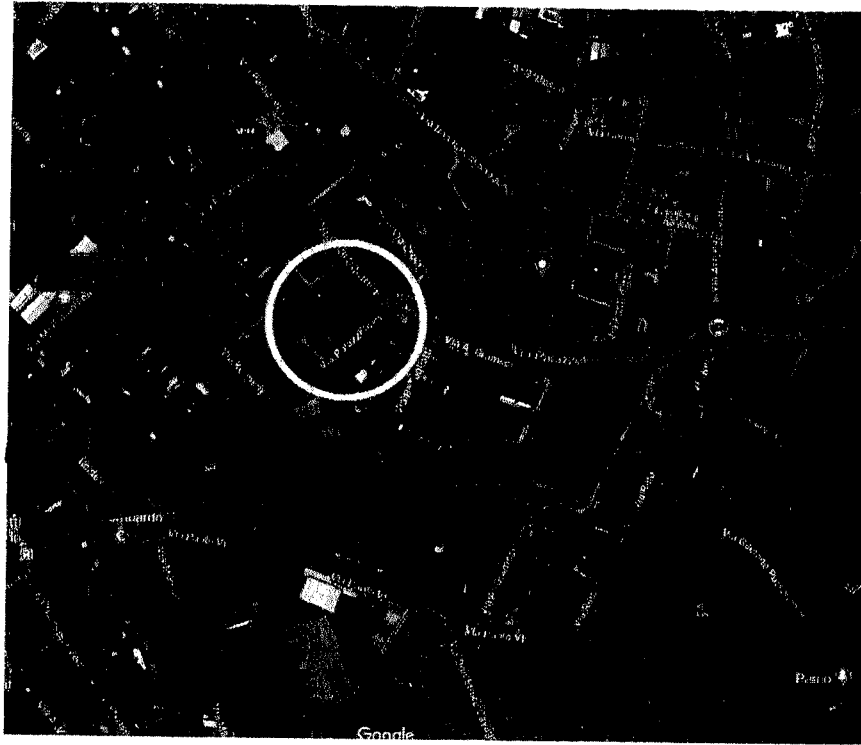


VISTA ESTERNA

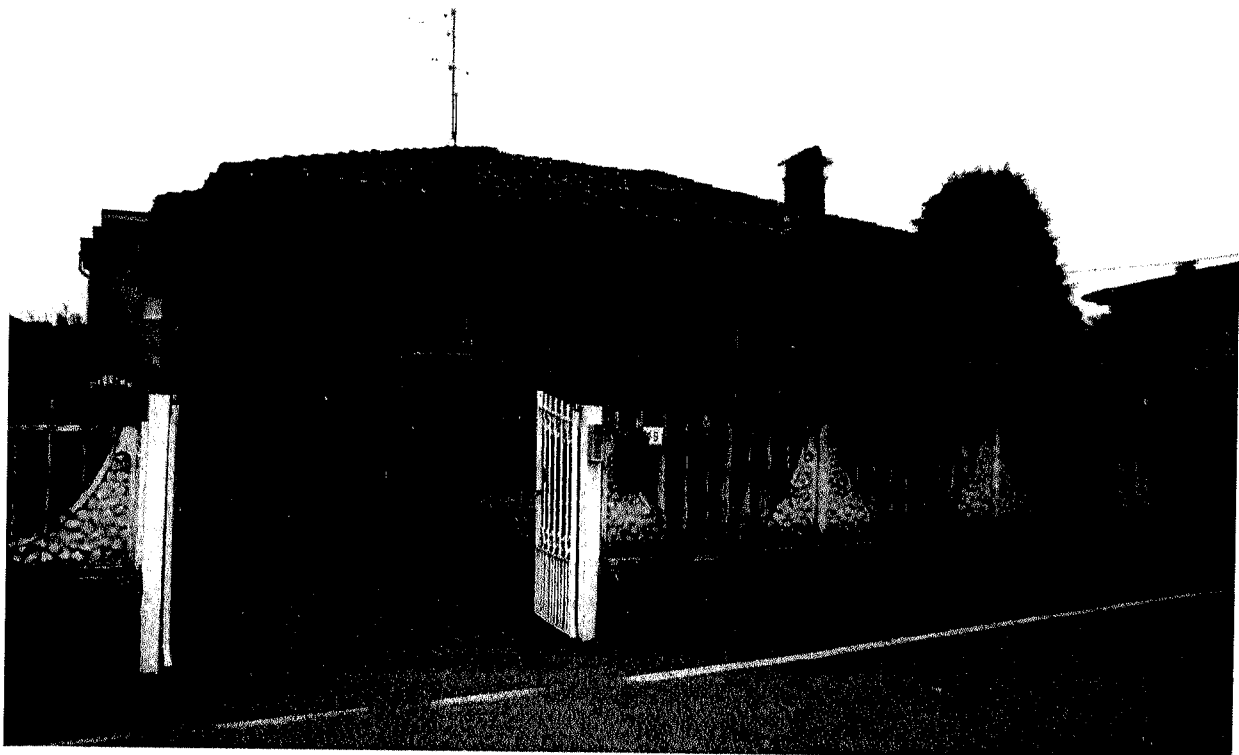




VISTE AEREA



VISTA ESTERNA





VISTA INTERNA

