

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
n. 859/2015 R.E.IMM.

Procedura esecutiva immobiliare promossa
da

████████████████████████████████████████

contro

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

G.E.: DOTT.SSA GELATO ELENA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ARCH. OSCAR BIAVA

PREMESSE

Il Sig. Giudice Dott.ssa Gelato Elena nominava in data 15.01.2016 lo scrivente Arch. Oscar Biava con studio in Cenate Sotto –BG- via Mons. G.Testa 14 iscritto col n. 1944 di pos. all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo e altresì iscritto nell'elenco dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Bergamo, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe.

Il quale C.T.U., accettando l'incarico, prestava giuramento nel corso dell'udienza del 16.03.2016; raccogliendo le richieste di cui ai punti successivamente elencati.

OPERAZIONI PERITALI

- inizio operazioni con sopralluogo presso l'immobile di Cavernago in data 03.05.2016, dopo studio della documentazione messa a disposizione dalla Proprietaria ██████████ convenuto appuntamento per successivo sopralluogo durante il quale procedere a rilievo metrico e fotografico;
- proseguimento in data 03.06.2016 presso l'U.T.C. di Cavernago per richiesta accesso atti;
- proseguimento in data 10.06.2016 presso l'U.T.C. di Calcinate per richiesta accesso atti;
- proseguimento in data 20.06.2016 presso l'U.T.C. di Cavernago per presa visione e ritiro documentazione;
- proseguimento in data 04.07.2016 e ancora in data 18.07.2016 presso l'U.T.C. di Calcinate per presa visione e ritiro documentazione;

- proseguimento in data 13.07.2016 presso il complesso immobiliare di Calcinate per presa visione dei luoghi;
- proseguimento in data 14.07.2016 in Cavernago per procedere a misurazione dell'unità immobiliare e rilievo fotografico;
- proseguimento in data 14.07.2016 in Calcinate per procedere a misurazione dell'unità immobiliare e rilievo fotografico;
- proseguimento in data 21.07.2016 in Calcinate per procedere ad ultimazione misurazione dell'unità immobiliare e rilievo fotografico.
- proseguimento in data 14.09.2016 presso l'U.T.C. di Calcinate per ritiro C.D.U..

RISPOSTE AL QUESITO

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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;

A) BENI IN CAVERNAGO:

trattasi di villetta posta nel Comune di Cavernago (BG) via G.Leopardi n.3/B, così composta:

- al piano terra soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, un balcone e portico;
- al piano primo disimpegno, tre camere, bagno e due balconi;
- al piano interrato nr.2 locali, ingresso, bagno, lavanderia e locale caldaia;

area esterna esclusiva di pertinenza;

distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 8, particella 1543 sub. 703, piani S1-T-1°, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, R.C. € 955,45 (*visure-all.A1*).

Confini per il tutto: da un lato con la via Leopardi; da secondo lato con il subb. 3-1; da terzo lato con i mappali 1108 e 1107; da quarto lato con i mappali 702 e 703.

Le unità immobiliari di cui ai subalterni 2-4 sono state soppresse dal 29.08.2016, dato derivante da variazione del 29.08.2016, n. prot. BG0104312 per fusione e

diversa distribuzione degli spazi interni. La soppressione ha generato il subalterno 703 oggetto del pignoramento.

Tale bene è considerato unico **lotto di vendita**.

B) BENI IN CALCINATE:

trattasi di un complesso immobiliare posto nel Comune di Calcinate (BG, in fase di ristrutturazione edilizia complessiva, attualmente in fermo cantiere con opere al rustico; complesso composto delle seguenti unità immobiliari (*visure - all.B1*):

in località Palazzina Vecchia n.5 (in catasto SN)

- magazzino e locale di deposito al piano terra; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 m², R.C. € 20,19; confini subb. 1,2,1 e 7;
- magazzino e locale di deposito al piano terra; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 6, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 m², R.C. € 15,44; confini subb. 1,6,1 e 8;
- magazzino e locale di deposito al piano terra; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 m², R.C. € 15,44; confini subb. 1,7,1, 703 e 701;
- magazzino e locale di deposito al piano terra; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 8, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 m², R.C. € 15,44; confini subb. 2, prospetto su subb.1 e 14, prospetto su subb. 14 e 1;
- magazzino e locale di deposito ai piani terra e primo; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 14, categoria C/2, classe 1, consistenza 215 m², R.C. € 255,39; confini sub. 2, prospetto su sub.1, sub.704 e prospetto su sub.1;
- abitazione ai piani primo e secondo; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 10, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, R.C. € 97,61; confini sub. 2, prospetto su sub.1, sub.704 e prospetto su sub.1;
- abitazione ai piani primo e secondo; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 11, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,0 vani, R.C. € 83,67; confini in unico corpo mapp.1411, 3638, altra proprietà;

in via Brescia n.1

- abitazione ai piani S1,T,1°,2°; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particelle graffate 939-5086 sub. 713, categoria A/4, classe 1, consistenza 12,5 vani, R.C. € 348,61; confini in unico corpo mapp. Cortile comune e mapp. 939/702, a est passaggio comune e strada provinciale 498, a sud mapp. 5085, 5087, 5088, a ovest mapp. 1411 sub.14;
- area urbana al piano terra; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particelle graffate 5085-5088, categoria area urbana, consistenza 105m²; confini a nord mapp. 939, a est strada provinciale 498, a sud mapp. 5748 e ovest 5748;
- terreno distinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio 9, particella 3638, bosco ceduo, ha 00.02.10, RD 0,43 RA 0,07; confini a nord mapp. 5749, a est mapp. 1411, a sud mapp. 1411 e ovest fg.19 Seriate mapp. 797;
- terreno distinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio 9, particella 5749, bosco ceduo, ha 00.00.40, RD 0,08 RA 0,01; confini a nord mapp. 5750, a est mapp. 1411, a sud mapp. 1411 e ovest mapp.5751;
- terreno distinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio 9, particella 5750, bosco ceduo, ha 00.01.00, RD 0,21 RA 0,03; confini a nord mapp. 5751, a est mapp. 1411, a sud mapp. 5749 e ovest mapp.5751;
- terreno distinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio 9, particella 5751, bosco ceduo, ha 00.08.80, RD 1,82 RA 0,27; confini a nord fg.19 Seriate mapp. 554-555, a est mapp. 1411, a sud mapp. 3638 e ovest fg.19 Seriate mapp. 797;

Tutte le unità immobiliari di cui sopra sono oggetto di un unico intervento di ristrutturazione edilizia complessiva di cui l'inizio lavori datato nell'anno 2008 e a tutt'oggi in fermo cantiere con le opere allo stato "rustico".

Quanto sopra, non si ritiene di frazionare più lotti ma di ritenere il cantiere da ultimare indivisibile; pertanto le unità di cui sopra devono essere considerate come unico **lotto di vendita**.

Si fa presente che nell'atto di pignoramento sono state dimenticate tre aree urbane mappali 1411 subb. 706-707-710 per la cui definizione si rimanda al punto 9).

C) BENI IN GORLE:

per quanto riguarda il terreno censito al N.C.T. al foglio 9, particella 378, ha 00.09.50 (sul quale è stata costruita una villa residenziale), si fa presente che lo stesso terreno è stato regolarmente venduto con atto n. 48335/7482 rep. in data 21.03.1991 (*all.C1*) notaio ██████████ ai Sigg. ██████████ ██████████; pertanto all'atto di notifica del pignoramento, la debitrice esecutata Sig.ra ██████████ non risultava intestataria di codesto immobile.

Pertanto si deve procedere tempestivamente alla cancellazione dell'ipoteca su detto immobile.

2) Ad una sommaria descrizione del bene;

A) BENI IN CAVERNAGO:

trattasi di villetta posta nel Comune di Cavernago (BG) via G. Leopardi n.3/B costruita nell'anno 1991 di tipologia residenziale corrente, posta nella prima periferia del Comune di Cavernago.

La villetta è parte di un unico fabbricato diviso in due unità abitative (villetta bifamiliare) ed è disposta su piani interrato (servizi in genere), terra (zona giorno) e primo (zona notte); pertinenza comune le aree esclusive a est e ovest del fabbricato adibite a giardino e cortile.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione sia sull'organismo portante che sulle finiture esterne ed interne; e precisamente:

- struttura portante con solai in laterocemento armato su telaio con pilastri in cemento armato;
- divisori interni con tavolati in laterizio e finitura a civile;
- murature esterne rifinite parte con intonaco civile tinteggiato e parte con pietra a vista;
- controsoffitti con motivi a cornice a soffitto nella zona giorno;
- pavimenti in ceramica monocottura; pavimenti balconi con gres porcellanato;
- parapetto tradizionale in ferro per balconi;
- serramenti esterni in legno con doppi vetri; antoni sempre in legno;
- soglie in granito;
- sanitari in ceramica buona qualità di tipo tradizionale;
- porte interne in legno tipo corrente;

- impianti elettrici sottotraccia del tipo comune;
 - impianti di riscaldamento del tipo tradizionale a gas-metano con installazione di termostati al piano;
- di tutti gli impianti tecnologici è stata rilasciata regolare dichiarazione conformità dell'impianto allegata alla richiesta di Agibilità.

B) BENI IN CALCINATE:

trattasi di complesso immobiliare posto nel Comune di Calcinate in via Brescia 1 (S.S.498 Soncinese) denominato "Palazzina Vecchia" oggetto di ristrutturazione edilizia complessiva con progetto depositato ed approvato dal Comune di Calcinate (vedi punto 4).

Il progetto di ristrutturazione prevede la realizzazione di nr. 10 (lotto A) + nr. 3 (lotto B) per complessivi nr.13 appartamenti.

I lavori di ristrutturazione sono attualmente sospesi ed il complesso immobiliare si presenta nelle seguenti condizioni:

- manto in coppi su impalcato di copertura in legno; lucernari e canale di gronda in rame);
- murature d'ambito e di spina intonacate al civile;
- soglie in pietra tipo serena;
- nuovi solai in laterocemento armato;
- nuovi solai per soppalchi con orditura portante in legno;
- nuovi tavolati interni in laterizio intonacati;
- installazione falsi telai serramenti interni ed esterni;
- rampe scale in cemento armato (solo opere al rustico);
- installazione reti di distribuzione impianto idrico-sanitario e gas-metano;
- installazione canaline impianto elettrico, comprese diverse scanalature sui divisori;

sostanzialmente sono state completate le opere allo stato rustico mentre l'installazione degli impianti tecnologici deve essere integrata ed ultimata.

Mancano tutte le finiture (pavimenti, rivestimenti, serramenti, tinteggiature, sanitari, frutti e prese elettriche, etc).

Per ultimare i lavori sarà necessario rinnovare la pratica edilizia ultima autorizzata ormai scaduta.

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;

vedi punto 4).

4) Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 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;

BENI IN CAVERNAGO:

Dagli accertamenti presso il Comune di Cavernago si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 283 rilasciata in data 07/06/1991 dal Comune di Cavernago per la costruzione di edificio bifamiliare in via G. Leopardi;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 644/2002 rilasciata in data 19/12/2002 dal Comune di Cavernago per la regolarizzazione di opere realizzate in difformità alla suddetta C.E. n. 283 del 07/06/1991 (*all.A2.a*);
- richiesta di Certificato di Agibilità prot. n. 7896 presentata in data 21/11/2006 per l'immobile oggetto delle suddette Concessioni Edilizie (*all.A2.b*);
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 720 presentata in data 01/02/2008 per opere di tinteggiatura e rivestimento delle facciate dell'immobile sopra citato sito in via G. Leopardi n. 3/A e 3/B;

Dall'esame degli elaborati si rilevano

- al piano terra modeste difformità interne consistenti nella chiusura del vano scala e nella formazione di parete in cartongesso di separazione locali cucina-soggiorno;

- al piano interrato demolizione di parete tra autorimessa e cantina con redistribuzione interna ad uso taverna.

Per la conseguente regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà prevedere un costo di € 3.000,00 onnicomprensiva di sanzione amministrativa comunale e spese tecniche.

BENI IN CALCINATE:

Dagli accertamenti presso il Comune di Calcinate si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 1780 presentata in data 13/03/2008 per “ristrutturazione edilizia immobile ad uso residenziale e recupero del sottotetto” con Autorizzazione Paesaggistica n. 22/2008 del 09/05/2008 rilasciata dall’ente Parco Regionale del Serio;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 455 presentata in data 22/01/2009 per “ristrutturazione edilizia di immobile ad uso residenziale” con suddetta Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dall’ente Parco Regionale del Serio;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 8728 (lotto A) presentata in data 26/11/2009, costituente variante in corso d’opera alla suddetta D.I.A. n. 455 e riguardante le unità abitative del lotto A; Autorizzazione Paesaggistica n. 006/2010 del 29/04/2010 rilasciata dall’ente Parco Regionale del Serio (*all.B2.a*);
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 8729 (lotto B) presentata in data 26/11/2009, costituente variante in corso d’opera alla suddetta D.I.A. n. 455 e riguardante le unità abitative del lotto B; Autorizzazione Paesaggistica n. 007/2010 del 29/04/2010 rilasciata dall’ente Parco Regionale del Serio (*all.B2.b*).

Dall’esame degli elaborati si rilevano modeste difformità interne.

Essendo il cantiere in fase di ristrutturazione sarà sufficiente in fase di ripresentazione del progetto aggiornare lo stato di progetto.

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

Si allega quanto richiesto per i terreni di Calcinate di pertinenza del complesso immobiliare (*all.B3*);

A) BENI IN CAVERNAGO

- I signori [REDACTED], sopra generalizzati, risultavano comproprietari (per la quota indivisa di un mezzo ciascuno) della particella 1543 subb. 2 e 4 in forza di acquisto dalla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] (BG), codice fiscale [REDACTED], effettuato con atto in data 22 giugno 2010, n.38585/12553 di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Bergamo, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 23 giugno 2010 ai n.ri 34706/19478;
- la società [REDACTED] divenne proprietaria delle suddette particelle in forza di acquisto dai signori [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], effettuato con atto in data 18 giugno 2007, ai n.ri 33429/10011 di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Bergamo, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 20 giugno 2006, ai n.ri 39842/22687;
- i signori [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, divennero comproprietari (per la quota indivisa di un mezzo ciascuno) dell'appezzamento di terreno all'epoca individuato con i mappali 704 e 705 (che sono stati successivamente soppressi ed hanno dato origine al mappale 1543 del Catasto Terreni, ente urbano, su cui sono state edificate le unità immobiliari in oggetto) in forza di acquisto dai signori [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED], effettuato con atto in data 11 giugno 1994 al n. 80891 di repertorio dottor [REDACTED] notaio in Fontanella, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 13 giugno 1994, ai n.ri 17559/12725;
- pertanto, alla notifica del pignoramento (08/10/2015) i debitori eseguiti risultavano essere intestatari della piena proprietà dell' immobile in oggetto.

B) BENI IN CALCINATE

a) relativamente alle particelle 5749, 5750, 5751 di Catasto Terreni e della particella 1411 subb. 5, 6, 7, 8, 10, 11

- la società [redacted] con sede in Bergamo, risultava proprietaria delle suddette particelle in forza di acquisto dalla società "[redacted] [redacted], effettuato con atto in data 26 giugno 2009, ai n.ri 121398/19170 di repertorio dottor [redacted], notaio in Bergamo, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 30 giugno 2009, ai n.ri 39507/23948;
- la società "[redacted] con sede in Bergamo, divenne proprietaria della particella 1411 subb. 5, 6, 7, 8, 10, 11 (unità immobiliari edificate sull'area distinta all'epoca dell'acquisto con le particelle 942, 1411 e 1422, del foglio 9) in forza di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bergamo in data 30 ottobre 2006, repertorio 15838, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 2 novembre 2006 ai n.ri 68186/40057, emesso a carico dei signori:
[redacted] il giorno 11
luglio 1966 (particella 1411 subb. 5 e 11),
[redacted] e [redacted]
[redacted], coniugati in comunione legale dei beni (particella 1411 subb. 6 e 10), [redacted]
[redacted] (particella 1411 sub.7), [redacted]
[redacted] (particella 1411 sub.8);
- i signori [redacted], tutti sopra generalizzati, divennero proprietari delle suddette particelle in forza di acquisto dai signori [redacted]
[redacted], effettuato con atto in data 4 marzo 1994 ai n.ri 24690/2313 di repertorio dottor [redacted],

notaio in Cantù, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 14 marzo 1994, ai n.ri 7754/5737;

- la signora [REDACTED] divenne proprietaria, in comunione legale dei beni con il marito, signor [REDACTED] della originaria particella 942 di Catasto Terreni (diventata prima 1411, 942, e 1422 ed infine particelle 5749, 5750 e 5751, nonché la particella 3638 di Catasto Terreni) in forza di acquisto dai signori

[REDACTED]

[REDACTED] effettuato con atto in data 19 dicembre 1991, ai n.ri 139351/45069 di repertorio dottor [REDACTED], coadiutore del dottor [REDACTED], notaio in Bergamo, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 17 gennaio 1992, ai n.ri 3195/2654.

Pertanto, alla notifica del pignoramento (08/10/2015) la società debitrice esecutata risultava essere intestataria della piena proprietà degli immobili in oggetto.

b) relativamente alle particella 939 sub.713 graffata alla particella 5086

- la società “[REDACTED]” con sede in Bergamo, risultava proprietaria della particella 939 sub. 713 graffata alla particella 5086 in forza di acquisto dal signor [REDACTED], effettuato con atto in data 15 gennaio 2008 ai n.ri 15728/4296 di repertorio dottoressa [REDACTED], notaio in Bergamo, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 24 gennaio 2008 ai n.ri 5260/3332;
- il signor [REDACTED], sopra generalizzato, divenne proprietario delle originarie particelle 939 subb 2 e 3 del Catasto dei Fabbricati e delle particelle 750, 749 e 1423 del Catasto terreni in forza di donazione dal signor [REDACTED] [REDACTED] effettuata con atto in data 12 gennaio 1955 ai n.ri 530/309 di repertorio dottor [REDACTED], notaio in S. Omobono Imagna, registrato ad Almenno San Salvatore il 2 gennaio 1956 al n. 264 vol.70 e trascritto a Bergamo

con nota in data 17 gennaio 1956 ai n.ri 644/594;

Pertanto, alla notifica del pignoramento (08/10/2015) la società debitrice esecutata risultava essere intestataria della piena proprietà degli immobili in oggetto.

c) relativamente alla particella 5085 graffata alla particella 5088

- la società "██████████" con sede in Bergamo, risultava proprietaria della particella 5085 graffata alla particella 5088 in forza di acquisto dai signori ██████████
██████████ effettuato con atto in data 15 gennaio 2008 ai n.ri 15728/4296 di repertorio dottoressa ██████████, notaio in Bergamo, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 24 gennaio 2008, ai n.ri 5261/3333;
- i signori ██████████ divennero comproprietari (per la indivisa quota di un mezzo ciascuno) della particella 750 sub. 702 graffata alla particella 939 sub. 714 del Catasto dei Fabbricati (dalla quale deriva l'attuale particella 5085 graffata alla particella 5088) in forza di donazione del signor ██████████, effettuata con atto in data 17 novembre 2005 ai n.ri 43100/26627 di repertorio dottor ██████████, notaio in Bergamo, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 23 novembre 2005 ai n.ri 74693/45286;
- il signor ██████████, sopra generalizzato, divenne proprietario delle originarie 939 subb 2 e 3 del Catasto dei Fabbricati e delle particelle 750, 749 e 1423 del Catasto Terreni in forza della donazione in data 12 gennaio 1955 ai n.ri 530/309 di repertorio dottor ██████████, notaio in S. Omobono Imagna, sopra citata.

Pertanto, alla notifica del pignoramento (08/10/2015) la società debitrice esecutata risultava essere intestataria della piena proprietà degli immobili in oggetto.

d) relativamente alle particelle 3638 e 1411 sub. 14

- la società ██████████ con sede in ██████████ risultava proprietaria delle

particelle 3638 e 1411 sub. 14 in forza di acquisto dalla società [REDACTED] in liquidazione, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], effettuato con atto in autentica 5 luglio 2007 n.14828/3649 di repertorio dottoressa [REDACTED], notaio in Bergamo, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 12 luglio 2007 ai n.ri 45491/25944;

- la società [REDACTED] con sede in Bergamo, divenne proprietaria delle suddette particelle in forza di acquisto dalla signora [REDACTED] [REDACTED] effettuato con atto in data 30 aprile 2003 n. 30331/9872 di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Bergamo, che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 9 maggio 2003 ai n.ri 23731/15205;

- la signora [REDACTED], sopra generalizzata, divenne proprietaria della particella 1411 sub.4 del Catasto dei Fabbricati (da cui deriva l'attuale particella 1411 sub. 14) e della particella 3638 del Catasto Terreni in forza di acquisto dai signori [REDACTED] [REDACTED], effettuato con atto in data 28 marzo 1994 n. 25238/2372 di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Cantù, registrato a Cantù il 18 aprile 1994 al n. 452 serie 1A e trascritto a Bergamo con nota in data 27 aprile 1994, ai n.ri 12353/9025.

Pertanto, alla notifica del pignoramento (08/10/2015) la società debitrice eseguita risultava essere intestataria della piena proprietà degli immobili in oggetto.

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 il pignoramento, della sussistenza degli oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza della formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn.39843/10231 in data 20 giugno 2007, per €750.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per €500.000,00 a seguito di atto in data 18 giugno 2007 n. 33431/10012 di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Bergamo, a favore della "[REDACTED] [REDACTED] codice [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n.8, a carico della società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] gravante anche sulla particella 1543 subb. 2 e 4, oggetto di pignoramento;
- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 5262/929 in data 24 gennaio 2008, per €2.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €1.000.000,00, a seguito di atto in data 15 gennaio 2008 n. 15730/4297 di repertorio dottoressa [REDACTED] notaio in Bergamo, a favore del [REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sulle particelle 5085 (graffata alla particella 5088), 1411 sub. 14 e sulla particella 939 sub. 713 (graffata alla particella 5086) di Catasto Fabbricati, nonché sulla particella 3638 di Catasto Terreni, tutte oggetto di pignoramento (iscrizione annotata di "erogazione a saldo" in data 17 gennaio 2011, ai n.ri 2477/704);
- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 39510/6556 in data 30 giugno 2009, per €510.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €300.000,00 a seguito di atto in data 26 giugno 2009 n. 121399/19171 di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Bergamo, a favore del [REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento (iscrizione annotata di 'erogazione a saldo' in data 11 marzo 2011, ai n.ri 13233/3174);

- iscrizione di ipoteca volontaria nn.5983/907 in data 2 febbraio 2010, per €700.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €350.000,00, a seguito di atto in data 28 gennaio 2010 n. 122353/19715 di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Bergamo, a favore del [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante, fra le altre, sulle particelle 939 sub.713 (graffata alla particella 5086), 5085 (graffata alla particella 5088), 1411 sub. 14 del Catasto Fabbricati, nonché sulla particella 3638 del Catasto Terreni, oggetto di pignoramento;
- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 23252/4314 in data 3 maggio 2010, per €600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 300.000,00, a seguito di atto in data 29 aprile 2010 n. 38324/12434 di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Bergamo, a favore della [REDACTED] con sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n.8, a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sulla particella 1543 subb. 2 e 4, oggetto di pignoramento;
- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 15066/3023 in data 24 marzo 2011, per €170.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €100.000,00 a seguito di atto in data 22 marzo 2011 n. 124426/20877 di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Bergamo, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: Sondrio, Piazza Garibaldi n. 16, a carico della società [REDACTED], gravante, fra le altre, sulla particella 1411 subb. 5, 6, 7, 8, 10, 11 di Catasto Fabbricati, nonché sulle particelle 5749, 5750, e 5751 di Catasto Terreni, oggetto di pignoramento (iscrizione annotata di 'erogazione a saldo' in data 3 agosto 2011, ai n.ri 42064/9123);
- iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 42898/7074 in data 25 novembre 2014, per €431.030,00 a favore della [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per € 420.000,00 a carico dei signori [REDACTED]

- ████████████████████, sopra generalizzati, gravante sulla particella 1543 subb.4 e 2, oggetto di pignoramento;
- iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 43259/7108 in data 26 novembre 2014, per €476.177,70 a favore della “████████████████████
████████████████████, domicilio ipotecario eletto: derivante da decreto ingiuntivo per € 464.262,46 a carico della società “████████████████████
████████████████████ gravante sulle particelle 5086, 5085, 1411 subb. 5, 6, 7, 8, 14, 10, 11 del Catasto Fabbricati, nonché sulle particelle 3638, 5749, 5750 e 5751 del Catasto terreni, oggetto di pignoramento;
 - trascrizione nn. 39554/27443 in data 8 ottobre 2015, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di “████████████████████
████████████████████, a carico della società “████████████████████
████████████████████ ciascuno per i propri diritti, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

BENI IN GORLE:

discrepanza con l’atto di pignoramento:

relativamente alla particella 378 del Catasto Terreni del Comune di Gorle (passata per collegamento al Catasto Fabbricati del Comune di Gorle in esito al Tipo Mappale presentato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali in data 26 febbraio 1991 in atti del 21 novembre 2014, protocollo n. BG0241285), si rileva quanto segue.

Nell’atto di pignoramento esso viene attribuito alla signora ██████████, per la quota di 22/96 in piena proprietà. Dall’esame dei registri immobiliari emerge invece che il medesimo risultava di proprietà – pro quota – della signora ██████████
██████████ in forza di:

- successione testamentaria in morte di ██████████, nato a ██████████
████████████████████ testamento olografo pubblicato con verbale in data 16 gennaio 1990 n. 5707/2919 di repertorio dottor ██████████
██████████, notaio in Bergamo, registrato a Bergamo il 23 gennaio 1990, al n. 549 serie IV, trascritto a Bergamo con nota in data 30 gennaio 1990 ai n.ri 3344/2715): dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 19 gennaio 1990,

al n. 87 vol. 1990 e trascritta a Bergamo con nota in data 5 settembre 1990 ai n.ri 27936/20779 (eredi i signori [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED]

[REDACTED] (nota possesso defunto ½ in piena proprietà);

[REDACTED] successione legittima in morte di [REDACTED], apertasi in data [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Bergamo al n. 685 vol. 1969 e trascritta a Bergamo con nota in data 18 ottobre 1969 ai n.ri 17342/13281 (eredi i signori [REDACTED]

Con atto autentificato in data 21 marzo 1991 n. 48335/7482 di repertorio dottor [REDACTED], che si assume debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 27 marzo 1991, ai n.ri 10408/7973, i signori [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, hanno venduto ai signori [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] (coniugati in regime di separazione dei beni) gli enti immobiliari all'epoca individuati con i mappali 378 e 1896 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Gorle, realizzati sull'area distinta al Catasto Terreni con i mappali 378 (ente urbano di are 9,14) e 1896 (ente urbano di are 0,36), derivati dal frazionamento dell'originario mappale 378 di are 9 ca 50, oggetto delle sopra citate successioni in morte di [REDACTED]

9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

Le unità immobiliari sono state personalmente visitate; sono stati attentamente esaminati ed utilizzati per la stima i seguenti documenti: atto di proprietà, planimetrie catastali e planimetrie da rilievo dell'immobile.

Per la valutazione dell'immobile, si è ritenuto opportuno avvalersi del metodo di stima comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinando attraverso una analisi

comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale.

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente nonché delle Agenzie immobiliari del mercato locale.

L'immobile si colloca, rispetto al Comune di appartenenza, in una zona di prima periferia e nei pressi dall'arteria di traffico principale.

La villa è esposta su tre lati e presenta finiture di ottima qualità, in taluni casi di pregio, come descritto al punto 2).

La superficie commerciale, computata secondo le "Istruzioni dell'Agenzia del Territorio", è riportata sugli elaborati planimetrici allegati.

L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile.

LOTTO 1 – VILLETTA CAVERNAGO

Il sottoscritto perito estimatore, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, i suoi vincoli e la sua situazione urbanistica, l'attuale e regolare parziale occupazione in comodato d'uso fino al 2018, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica sia di:

$m^2 340,00 \times \text{€}/m^2 1.300,00 =$	€ 442.000,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 3.000,00
	<hr/> <hr/>
risulta complessivamente per LOTTO 1	€ 439.000,00

LOTTO 2 – CANTIERE A CALCINATE

Il sottoscritto perito estimatore, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, i suoi vincoli e la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica sia di:

lotto A $m^3 2.930,30 \times \text{€}/m^3 250,00 =$	€ 732.575,00
lotto B $m^3 910,29 \times \text{€}/m^3 250,00 =$	€ 227.572,50
	<hr/> <hr/>
risulta complessivamente per LOTTO 2	arr. € 960.000,00

Si fa presente che le aree urbane mapp.1411 subb. 706-707-710 (all. B7) sono state dimenticate nell'atto di pignoramento ma in piena proprietà all'esecutato.

Tali aree costituiscono parte integrante dell'area di pertinenza dei due lotti.

Dagli accertamenti in catasto risulta che i suddetti mappali 1411 subb. 706-707-710 sono beni comuni censibili (aree urbane) generati nel 2008 dal ex sub. 1. e correttamente indicati nell'elaborato planimetrico (non c'è scheda catastale).

Essendo beni comuni censibili nelle visure non hanno intestazione e forse è per questo motivo che non sono stati citati nel pignoramento.

Pertanto a seguito delle verifiche eseguite le sopracitate aree urbane dovranno essere computate nella valutazione di stima globale dei beni in Calcinatate e quindi dovranno essere integrate nel pignoramento delle particelle principali.

La valutazione del bene di Calcinatate è condizionata dall'inclusione di dette aree urbane essendo parte integrante del progetto edilizio complessivo.

- 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

costituito da villetta posta nel Comune di Cavernago (BG) via G.Leopardi n.3/B, così composta:

- al piano terra soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, un balcone e portico;
- al piano primo disimpegno, tre camere, bagno e due balconi;
- al piano interrato nr.2 locali, ingresso, bagno, lavanderia e locale caldaia;

area esterna esclusiva di pertinenza;

distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 8, particella 1543 sub. 703, piani S1-T-1°, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, R.C. € 955,45.

Confini per il tutto: da un lato con la via Leopardi; da secondo lato con il subb. 3-1; da terzo lato con i mappali 1108 e 1107; da quarto lato con i mappali 702 e 703.

Superficie commerciale m² 340.

Valore di stima complessivo € 439.000,00.

LOTTO 2

costituito da un complesso immobiliare posto nel Comune di Calcinate (BG, in fase di ristrutturazione edilizia complessiva, attualmente in fermo cantiere con opere al rustico; complesso composto delle seguenti unità immobiliari:

in località Palazzina Vecchia n.5 (in catasto SN)

- magazzino e locale di deposito al piano terra; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 m², R.C. € 20,19; confini subb. 1,2,1 e 7;
- magazzino e locale di deposito al piano terra; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 6, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 m², R.C. € 15,44; confini subb. 1,6,1 e 8;
- magazzino e locale di deposito al piano terra; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 m², R.C. € 15,44; confini subb. 1,7,1, 703 e 701;
- magazzino e locale di deposito al piano terra; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 8, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 m², R.C. € 15,44; confini subb. 2,prospetto su subb.1 e 14,prospetto su subb. 14 e 1;
- magazzino e locale di deposito ai piani terra e primo; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 14, categoria C/2, classe 1, consistenza 215 m², R.C. € 255,39; confini sub. 2, prospetto su sub.1, sub.704 e prospetto su sub.1;
- abitazione ai piani primo e secondo; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 10, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, R.C. € 97,61; confini sub. 2, prospetto su sub.1, sub.704 e prospetto su sub.1;
- abitazione ai piani primo e secondo; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particella 1411 sub. 11, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,0 vani, R.C. € 83,67; confini in unico corpo mapp.1411, 3638, altra proprietà;

in via Brescia n.1

- abitazione ai piani S1,T,1°,2°; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particelle graffate 939-5086 sub. 713, categoria A/4, classe 1,

consistenza 12,5 vani, R.C. € 348,61; confini in unico corpo mapp. Cortile comune e mapp. 939/702, a est passaggio comune e strada provinciale 498, a sud mapp. 5085, 5087, 5088, a ovest mapp. 1411 sub.14;

- area urbana al piano terra; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, particelle graffate 5085-5088, categoria area urbana, consistenza 105m²; confini a nord mapp. 939, a est strada provinciale 498, a sud mapp. 5748 e ovest 5748;
- terreno distinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio 9, particella 3638, bosco ceduo, ha 00.02.10, RD 0,43 RA 0,07; confini a nord mapp. 5749, a est mapp. 1411, a sud mapp. 1411 e ovest fg.19 Seriate mapp. 797;
- terreno distinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio 9, particella 5749, bosco ceduo, ha 00.00.40, RD 0,08 RA 0,01; confini a nord mapp. 5750, a est mapp. 1411, a sud mapp. 1411 e ovest mapp.5751;
- terreno distinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio 9, particella 5750, bosco ceduo, ha 00.01.00, RD 0,21 RA 0,03; confini a nord mapp. 5751, a est mapp. 1411, a sud mapp. 5749 e ovest mapp.5751;
- terreno distinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio 9, particella 5751, bosco ceduo, ha 00.08.80, RD 1,82 RA 0,27; confini a nord fg.19 Seriate mapp. 554-555, a est mapp. 1411, a sud mapp. 3638 e ovest fg.19 Seriate mapp. 797;

Tutte le unità immobiliari di cui sopra sono oggetto di un unico intervento di ristrutturazione edilizia complessiva di cui l'inizio lavori datato nell'anno 2008 e a tutt'oggi in fermo cantiere con le opere allo stato "rustico".

Volume commerciale m³ 3.840,59.

Valore di stima complessivo € 960.000,00, valore condizionato dall'acquisizione nel pignoramento delle aree urbane mappali 1411 subb. 706-707-710.

11) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

i lotti sono ben individuati.

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 il

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 del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincolo 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;

LOTTO 1

l'abitazione di Cavernago è stata concessa, limitatamente ai piani terra e primo con giardino d'ingresso, in comodato d'uso alla Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] data [REDACTED] con decorrenza 1 agosto 2104 e scadenza il 31 luglio 2018; contratto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 24 luglio 2014 al n. 3162 serie 3 (*all. A7*).

Il piano seminterrato è occupato stabilmente dalla Sig.ra [REDACTED].

LOTTO 2

trattasi di cantiere con opere da completare, attualmente chiuso e non occupato.

13) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativi per Pubblica Utilità;

dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Cavernago e Calcinate risulta che le unità immobiliari di cui causa non sono soggette a procedimento di esproprio.

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

si allega quanto richiesto (*all. A5-A6/B5-B6*).

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

in caso di vendita dell'unità immobiliare, il sottoscritto si impegna a redigere e presentare le note di voltura.

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.

si allega quanto richiesto.


Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cenate Sotto, 04.10.2016

Biava Oscar
architetto

Allegati:

BENI IN CAVERNAGO

- A1) Visure catastali
- A2.a) Concessione Edilizia 644/2002 rilasciata in data 19/12/2002
- A2.b) Certificato di Agibilità prot. n.7896 del 21.11.2006
- A3) Schede catastali
- A4) Estratto dell'atto di morte sig. 
- A5) Rilievo fotografico
- A6) Rilievo metrico stato di fatto
- A7) Contratto comodato d'immobile

BENI IN CALCINATE

- B1) Visure catastali
- B2.a) D.I.A. prot n. 8728 del 26.11.2009 (lotto A)
Autorizzazione Paesaggistica n.006/2010 del 29.04.2010
- B2.b) D.I.A. prot n. 8729 del 26.11.2009 (lotto B)
Autorizzazione Paesaggistica n.007/2010 del 29.04.2010
- B3) Certificato di Destinazione Urbanistica
- B4) Schede catastali
- B5) Rilievo fotografico
- B6) Planimetrie (rilievo metrico stato di fatto)
- B7) Aree urbane

BENI IN GORLE

- C1) Visure catastali e atto di vendita terreno