

TRIBUNALE DI BERGAMO - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1222/2016 Reg. Es.

- PERIZIA PERITALE -

Promossa da: **Banco Popolare Soc.Cop. - Verona (VR).**

Con: .

Contro: .

Bene Pignorato: **Costa Volpino (BG) via Roma n. 50/bis.**

Giudice Esecuzione: **Dott.ssa Elena Gelato**

C.T.U.: **Arch. Bartolomeo Consonni**

Nel corso dell'udienza del 10 maggio 2017 per conto il G.E. Dott.ssa Elena Gelato il Funzionario Giudiziario delegato dopo il giuramento di rito e con la sottoscrizione del *Verbale di Accettazione dell'Incarico di Stima e Giuramento*, nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio C.T.U., per la valutazione degli immobili di proprietà dell'Esecutato in titolo, il sottoscritto Arch. Bartolomeo Consonni, Cod.Fisc. CNSBTL52B28L388H, con studio a Torre de' Roveri (BG), c.a.p. 24060, in via Ugo Foscolo n. 25, P.E.C.: barth.consonni@archiworldpec.it.

Premessa.

Con *Atto di Precetto*, notificato in data l'Avv. Franco Uggetti, C.F.: GGTFNC58M20D150J, con studio a Bergamo (BG), c.a.p. 24122, in via S.Orsola n. 10/E, P.E.C.: uggetti@pec.uggettimaccarone.it, procuratore e per delega rappresentante a difesa del Banco Popolare Soc.Coop., C.F./P.I.V.A.: 03700430238, con sede sociale a Verona (VR), c.a.p. 37121, in Piazza Nogara n. 2, in qualità di società incorporante la banca Credito Bergamasco S.p.a. di Bergamo (BG), intimava il pagamento della somma di € 208.867,13 oltre alle successive occorrendo tutte, preannunciando l'Esecuzione Forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento contro C.F.:



... c.a.p. ..., il ..., e ivi
residente in via ...

Non avendo la debitrice provveduto al pagamento di quanto precettato, si sottoponeva ad esecuzione forzata, per mano dell'Ufficiale Giudiziario di Bergamo C.F.: 80016340160 sede Bergamo (BG), con un primo *Atto di Pignoramento Immobiliare*, notifica del ... seguito da un secondo *Atto di Pignoramento Immobiliare in Rettifica*, notifica del ... Rep.n. ..., trascritto a Bergamo il ..., Presentazione n. ..., Registro Generale n. ... e Registro Particolare n. ...

Intervenuti

Atto di Intervento: del 01.03.2017 la Banco BPM S.p.a. (già Banco Popolare Soc.Coop.), C.F./P.I.V.A.: 09722490969, con sede a Milano (MI), c.a.p. 20121, in Piazza Filippo Meda n. 4, rappresentata e difesa per procura dall'Avv. l'Avv. Franco Uggetti, C.F.: GGTFNC58M20D150J, con studio a Bergamo (BG), c.a.p. 24122, in via S.Orsola n. 10/E, P.E.C.: uggetti@pec.uggettimaccarone.it, vuole intervenire ai sensi e per gli effetti dell'art. 565 c.p.c. nella presente procedura e chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavanda sugli immobili subastandi per il credito di € 211.521,61, oltre interessi convenzionali e le spese dell'intervento dal luglio 2016, contro ... nata a ..., c.a.p. ..., e ivi residente in via ...

Atto di Intervento: del 18.03.2017 la Cassa Padana di Credito Cooperativo Soc.Coop. a r.l., C.F./P.I.V.A.: 01741030983, con sede a Leno (BS), c.a.p. 25024, in via Garibaldi n. 25, rappresentata e difesa per procura dall'Avv. Marco Molinari Tosatti, C.F.: MLNMRC69E28B157S con studio a Brescia (BS), c.a.p. 25121:25122, in via XX Settembre n. 8, P.E.C.: marco.molinari@brescia.pecavvocati.it domiciliato presso lo studio dell'Avv. Maria Quattrone, C.F.: QTTMRA63S52A794E, a Bergamo (BG), c.a.p. 24122,



III

in via Garibaldi n. 9/C; con Decreto Ingiuntivo n. 917/17 del 10.02.2017, RG n. 1539/2017 RP. n. 1125/2017, del Tribunale di Brescia (BS) intimava il pagamento della somma di € 91.553,94 oltre interessi convenzionali dal 24.01.2017 in forza di capitale contro [redacted], C.F.: [redacted], nata a [redacted] il [redacted], e ivi residente in via [redacted]. Con richiesta di partecipare alla distribuzione della somma ricavanda per il credito indicato, gli interessi e le spese dell'intervento con prelazione sugli immobili subastandi.

Identificazione e descrizione sommaria dei Beni oggetto di Pignoramento.

I beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono individuati in Comune di Costa Volpino (BG) in Località Fermata Castello costituiti da *fabbricato isolato a ampia villa bifamigliare e terreno edificabile*. Sommarientemente di seguito descritti:

— Proprietà di quota piena 1/1:

- *Piano Terra*, ampio appartamento abitabile composto da portico, ingresso, disimpegno giorno, pranzo, cucina, soggiorno, secondo portico, antibagno e bagno area giorno, locale stireria, disimpegno notte, due camere, un bagno padronale e secondo ingresso dall'esterno da vano scala in comune con altro appartamento al piano primo;
- *Piano Primo*, appartamento accessibile dall'esterno con ingresso e scala comune con il Piano Terra, finito nei soli serramenti esterni e internamente al rustico, composto da soggiorno, cucina, portico, ampia terrazza, disimpegno notte, tre camere letto e doppio bagno;
- *Piano Seminterrato*, accessibile con scala comune interpiano, ampia taverna, cantina, lavanderia, servizio igienico, locale caldaia e due ripostigli con accessibilità esterna. Ampia autorimessa con doppia basculante.



IV

- *Area esterna*, con ampio giardino, rampa carrale, cortile e locale accessorio a confine.

— Usufrutto di quota piena 1/1:

- *Terreno Edificabile*, in aderenza e in continuità con il fabbricato principale ma separabile da esso, attualmente coltivato a piante da frutto ed orto ma con destinazione urbanistica a residenza (vedasi C.D.U. allegato).

Accertamento della comoda divisibilità dei beni con la formazione dei Lotti per gruppo omogeneo.

In ragione di vendita sono state individuate unità immobiliari funzionalmente raggruppate per destinazione d'uso e urbanistica. I due lotti individuati sono tra loro in aderenza, divisibili e con accessibilità autonoma, esattamente:

- **LOTTO 1** – Fabbricato residenziale isolato a villa composto da due unità abitative sovrapposte di cui una abitabile e una al rustico oltre a locali accessori, ampia autorimessa e fabbricato esterno uso ripostiglio, con accesso carrale e pedonale da via Roma n. 50/Bis, proprietà di quota piena 1/1.
- **LOTTO 2** – Terreno edificabile, con proprio accesso carrale da via Nave s.n.c., usufrutto di proprietà di quota piena 1/1.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli:

Provenienza anteriore al ventennio.

I beni immobiliari sono pervenuti all'esecutata come segue:

- Atto di Compravendita: rogato dal Notaio _____, distretto _____, notarile di Bergamo (BG), del _____, Rep.n. _____ e trascritto presso l'Ufficio del _____



Territorio di [redacted] in data [redacted] al nn. [redacted] successivo atto di divisione rogato dal Notaio [redacted] del [redacted] Rep. n. [redacted], e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di [redacted] il [redacted] ai nn. [redacted], l'area, su cui sorgono gli immobili identificati in Catasto Fabbricati di Costa Volpino (BG), Cd. D117, Foglio n. 7 (ora 4) e Particelle: n. 3317 sub 2-3-4, è pervenuta a [redacted] C.F.: [redacted]

[redacted], con proprietà di quota piena (100%).

— Atto di Compravendita: rogato dal Notaio [redacted] del [redacted], Rep.n. [redacted], trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo (BG) in data [redacted] ai nn. [redacted], da potere della società [redacted] C.F.: [redacted], con sede a [redacted], relativamente ai terreni identificati in Catasto Terreni di Costa Volpino (BG), Cd. D117, Foglio: n. 1, Particelle: nn. 8912 - 8913, a [redacted] C.F.: [redacted]; [redacted] il [redacted] per il solo usufrutto in quota piena (100%) di proprietà.

— Atto di Compravendita: rogato dal Notaio [redacted] del [redacted], Rep.n. [redacted], trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo (BG) in data [redacted] ai nn. [redacted] C.F.: [redacted], [redacted] il [redacted] con sede a [redacted] relativamente ai terreni identificati in Catasto Terreni di Costa Volpino (BG), Cd. D117, Foglio: n. 1, Particelle: n. 8912 - 8913, in proprietà in quota piena (100%).

— Atto di Compravendita: rogato dal Notaio [redacted] distretto



notarile di Bergamo (BG), del ~~1997~~, Rep.n. ~~3000~~; e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo (BG) in data ~~1997~~ ai nn. ~~400000000~~ e successivo atto di divisione rogato dal Notaio ~~Adriano~~, Bergamo (BG), Rep. n. ~~1000~~ e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo (BG) il ~~1997~~ ai nn. ~~1000000~~, i terreni identificati in Catasto Terreni di Costa Volpino (BG), Cd. D117, Foglio: n. 1 Particelle: nn. 8912 - 8913, sono pervenuti a ~~Giulio~~, C.F.: ~~1900000000000~~, nato a ~~Costa Volpino (BG)~~, il ~~1900~~, con proprietà di quota piena (100%).

— Convenzione Urbanistica: di Piano di Lottizzazione rogata dal Notaio ~~Adriano~~ Bergamo di Bergamo (BG) del ~~1997~~, Rep. n. ~~1000~~, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo (BG) il ~~1997~~ ai nn. ~~400000000~~, a favore del ~~Comune~~ C.F.: ~~1000000000000~~, con sede in ~~Piazza~~ a ~~Costa Volpino (BG)~~ c.a.p. ~~24002~~, e contro ~~Giulio~~, C.F.: ~~1900000000000~~, nato a ~~Costa Volpino (BG)~~, c.a.p. ~~24002~~, il ~~1900~~, e ~~Patrizia~~, C.F.: ~~1900000000000~~, nata a ~~Costa Volpino (BG)~~, c.a.p. ~~24002~~, il ~~1900~~, ~~terzo coniugi in regime di comunione dei beni~~, avente per oggetto un terreno identificato in Catasto Terreni di Costa Volpino (BG), Cd. D117, Foglio: n. 1, Particella: n. 3317 di m² 2.660 catastali e m² 2.770 reali.

— Convenzione Urbanistica: di Piano di Lottizzazione del ~~19000005~~ Repertorio ~~Municipale~~ n. ~~00~~, registrata a ~~Costa Volpino (BG)~~ in data ~~1900~~ al n. ~~1000000~~ e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo (BG) il ~~1900~~ ai nn. ~~1000000~~, a favore del Comune di ~~Costa Volpino~~, C.F.: ~~1000000000000~~, con sede in ~~Piazza~~ a ~~Costa Volpino (BG)~~, c.a.p. ~~24002~~, e contro ~~Patrizia~~, ~~Costa Volpino (BG)~~, c.a.p. ~~24002~~, il ~~1900~~, ~~1900000000000~~, ~~Costa Volpino (BG)~~, c.a.p. ~~24002~~, ~~1900000000000~~.



... con proprietà in quota piena 1/1 di
 unità immobiliari identificati in Catasto Fabbricati di Costa Volpino (BG), via Roma n.
 50/bis, Sezione Urbana: CI, Foglio: n. 7 (ora 4), Particella: n. 3317 sub 2, Categoria:
 A/7, Piano: T-S1, Vani 10; Particella: n. 3317 sub 3, Categoria: A/7, Piano: T-S1, Vani:
 n. 6; Particella: n. 3317 sub 4, I Categoria: C/6, Piano: S1, Superficie: m² 86;
 Particella: n. 3317 sub 1, Categoria: E; Foglio: n. 1, Particella: n. 3317, Categoria: EU,
 Consistenza Ha 00.13.72.

- Rettificata di Iscrizione, rettifica di atto precedente rogato del Notaio ...
 ... 2012, Rep.n. ... trascritto in data ... ai nn.
 ... per la somma iscritta di € ... a garanzia di un capitale di €
 ... per la durata di ... a favore di ...
 ... C.F.: ... domicilio
 ... in via ... n. 25 a carico di ...
 ... nata a ...
 ...
 ...
 ...
 ... con proprietà in quota piena 1/1 di unità immobiliari identificati in Catasto
 Fabbricati di Costa Volpino (BG), via Roma n. 50/bis, Sezione Urbana: CI, Foglio: n. 7
 (ora 4), Particella: n. 3317 sub 2, Categoria: A/7, Piano: T-S1, Vani 10; Particella n.
 3317 sub 3, Categoria: A/7, Piano: T-S1, Vani 6; Particella: n. 3317 sub 4, Categoria:
 C/6, Piano: S1, Superficie: m² 86; Particella: n. 3317 sub 1, Categoria: E; Foglio: n. 1,
 Particella: n. 3317, Categoria: EU, Consistenza: Ha 00.13.72.

- Decreto Ingiuntivo: del Tribunale di Bergamo, del ~~09/04/2015~~ trascritto in data

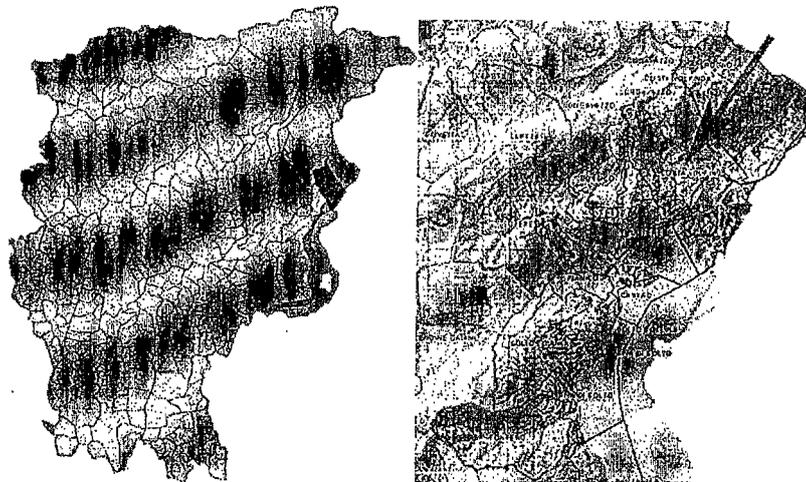


sub 2, Abitazione A/7, Piano: T-S1, Vani 10; Particella n. 3317 sub 3, Abitazione A/7, Piano: T-S1, Vani 6; Particella n. 3317 sub 4, Immobile Categoria: C/6, Piano: S1, Superficie m² 86; di solo Usufrutto di proprietà piena 1/1 di terreni identificati in Catasto Terreni di Costa Volpino (BG), Foglio n. 1, Particella n. 8912, Qualità seminativo arboreo, Classe 2, Superficie ha 00.11.92, Particella n. 8913, Qualità seminativo arboreo, Classe 2, Superficie ha 00.01.85 (ora frazionata dal CTU in adeguamento agli obblighi di Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione "Fermata Castello" con cessione di area a parcheggio pubblico, nuovo identificativo di quanto residuale Particella n. 12425, Qualità seminativo arboreo, Classe 2, Superficie ha 00.00.30).

Caratteristiche comuni di entrambi i Lotti

INDIVIDUAZIONE DEL COMUNE DI COSTA VOLPINO

Individuazione in rosso del comune rispetto alla Provincia di Bergamo e con freccia rossa rispetto alla Comunità Montana Alto Sebino.



INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE DI COSTA VOLPINO (BG)

Comune: Costa Volpino, Provincia: Bergamo (BG), Regione: Lombardia, Popolazione: n.



XII

9.173 abitanti (01.01.2017 ISTAT), Densità 491,41 ab./km², Superficie 18,67 km², Coordinate Geografiche: 45°49'50,88"N-10°5'57,12"E; Altitudine: 248 m s.l.m. (min 184 – max 1.721); Codice Postale: 24062; Codice Istat: 016086; Codice Catastale: D117; Classificazione Sismica: zona 3 (sismicità bassa); Zona Climatica: E; Gradi Giorno: 2.403 GG.

INDIVIDUAZIONE IN AMBITO COMUNALE

Entrambi i Lotti sono compresi in area residenziale di recente formazione in località Fermata Castello, a nord e a fondovalle rispetto al centro del paese.

URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE DI QUARTIERE

Nell'immediato di entrambi i Lotti non ci sono servizi di vicinato ne scuole dell'obbligo, ma presenti nel centro del paese e con ampia disponibilità.

TRASPORTI PUBBLICI

I trasporti pubblici per Costa Volpino da Bergamo e viceversa sono garantiti dalla S.A.B. - Consorzio Bergamo Trasporti Est e del. Consorzio S.A.B. BS, ma la fermata è distante.

LOTTO N. 1

FABBRICATO RESIDENZIALE A VILLA BIFAMILIARE

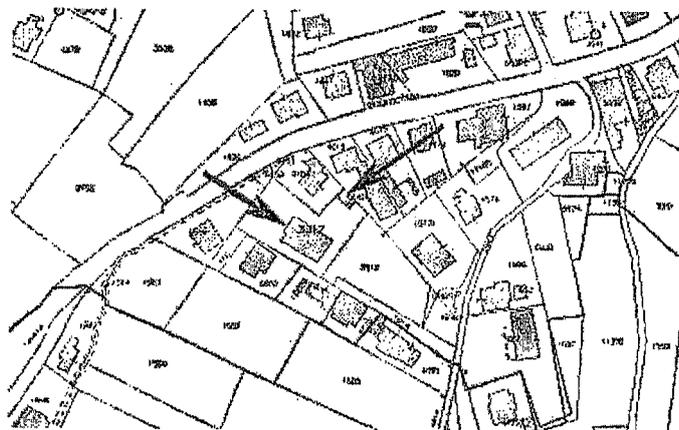
via Roma n. 50/Bis

Proprietà di quota intera (1/1)

Individuazione in mappa catastale dei fabbricati.

Individuazione con frecce grigie dei fabbricati in mappa catastale:





Allineamento Catastale

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono censite in *Catasto Fabbricati* del Comune di Costa Volpino, Codice Catastale: D117, provincia di Bergamo, esattamente:

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: CI, Foglio: n. 4, Indirizzo: via Roma n. 50/bis:

- Appartamento - Particella: n. 3317 Subalterno n. 2, Piano 1, Categoria: A/7, Classe: 2, Consistenza: vani 10, Superficie Catastale: totale m² 223 e totale escluso aree scoperte m² 212, Rendita Catastale: Euro 444,15, (proprietà 1/1, in regime di separazione legale dei beni);
- Appartamento - Particella: n. 3317 Subalterno n. 3, Piano T-S1, Categoria: A/7, Classe: 2, Consistenza: vani 6, Superficie Catastale: totale m² 158 e totale escluso aree scoperte m² 149, Rendita Catastale: Euro 266,49, (proprietà 1/1, in regime di separazione legale dei beni);
- Ripostiglio esterno - Particella n. 12401 Subalterno n. -, Piano T, Categoria: C/2, Classe: 2, Consistenza: m² 29, Superficie Catastale: totale m² 34, Rendita Catastale: Euro 31,45, (proprietà 1/1, in regime di separazione legale dei beni);
- Autorimessa - Particella: n. 3317 Subalterno n. 4, Piano S1, Categoria: C/6, Classe: 2, Consistenza: m² 86, Superficie Catastale: totale m² 101, Rendita Catastale: Euro 84,39, (proprietà 1/1, in regime di separazione legale dei beni).



XIV

NOTA TECNICA: il fabbricato identificato con Particella n. 12425 non risultava tra i gli immobili subastandi, perché non censito pur essendo presente da tempo a confine, su autorizzazione del G.E, il CTU ha provveduto al formale allineamento catastale.

Descrizione sommaria dell'individuazione.

Il fabbricato è ad uso esclusivamente residenziale in tipologia a villa composta da due unità abitative sovrapposte completa di locali accessori ed autorimessa al piano seminterrato, ampio giardino e cortile nonché locale in altro fabbricato murato e a confine ad uso ripostiglio/taverna. L'accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via Roma, in località Fermata Castello, è al numero civico 50/bis.

Descrizione dei parcheggi pubblici d'intorno.

Antistante dell'ingresso alla villa c'è un'ampia area di sosta libera pavimentata in ghiaia.

Descrizione tecnica/qualitativa materica esterna. (vedasi il rilievo fotografico allegato)

LA GEOMETRIA DEL LOTTO EDIFICATO

La geometria del lotto è prevalentemente trapezoidale con appendice a elle, il fabbricato è posto centralmente ad esso.

GLI ACCESSI DA PUBBLICA VIA

Dalla pubblica via Roma, al civico 50/bis, si accede al fabbricato tramite cancellino pedonale ad anta unica e a battuta, dotato di videocitofono e da elettroserratura con comando a distanza, e con il cancello carrabile a doppia anta a battuta con apertura verso l'interno e dotato di doppio automatismo con motori interrati.

LA RECINZIONE

La proprietà per il lato ovest, quale fronte principale dove insistono gli accessi pedonale e carrabile, è confinata da recinzione in profilati di ferro verniciato su muretto in pietra locale a vista come pure i pilastri dei cancelli. Il lato sud e nord, verso altre proprietà private, il



confine è definito con muretto in c.a., paletti e rete romboidale. Il lato est, in aderenza al Lotto 2, il confine non è fisicamente definito ne individuabile nell'immediato da punti fissi.

IL GIARDINO

Il giardino a cornice dal fabbricato è ampio verso il fronte strada ed è prevalentemente in erba curata, con disegno di aiuole piantumate con essenze arbustive e fiori stagionali. I muretti controterra sono in pietra a vista. La pavimentazione dell'accesso pedonale alle unità residenziali sono pavimentate in lastre di Porfido Trentino in opera ad Opus Incertum.

LA RAMPA DI ACCESSO ALL'AUTORIMESSA

Il corsello/rampa di accesso al piano seminterrato dell'autorimessa è per la prima parte, dal cancello carrale su fronte strada, in lastre di pietra Porfido Trentino in opera ad Opus Incertum e poi in battuto di cemento.

L'AREA CORTILIZIA

Antistante le autorimesse c'è un ampio cortile, in quota del piano seminterrato, è pavimentato in battuto di cemento e i muri a contenimento del terreno sono rivestiti in pietra a vista. Dal cortile si accede ai locali accessori quali ripostigli e la centrale termica.

LA TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Entrambe le unità abitative sono iscritte in un fabbricato a pianta prevalente rettangolare. A piano terra, esternamente al perimetro dell'abitazione c'è un portico d'ingresso e un portico/terrazza prevalentemente iscritti nel rettangolo del fabbricato. A piano primo c'è una grande terrazza/solarium e un portico/balcone ma entrambi compresi anch'essa nella pianta rettangolare del fabbricato.

LE FACCIATE

Le facciate del fabbricato ma per la sola parte del piano terra sono rivestite in lastre di pietra a vista del fronte ovest e parzialmente delle pareti di lato nord e sud in opera ad Opus Incertum e in blocchetti a corsi regolari per i pilastri e gli archi del portico d'ingresso. Le



facciate del piano seminterrato del fronte sud ed est sono anch'esse rivestite in lastre di pietra a vista ed a Opus Incertum. Le restanti porzioni di facciata del piano terra a piano primo sono rivestite con intonaco con colore crema in pasta.

IL PORTICO D'INGRESSO A PIANO TERRA

Il portico d'ingresso, di circa m 5 x 2, è preceduto da vialetto con partenza dal cancellino pedonale che attraversa con andamento curvilineo il giardino. Le colonne e gli archi sono in blocchetti di pietra locale a vista. La pavimentazione in posa diagonale è in piastrelle quadrate di gres porcellanato come pure il zoccolino di perimetro murato. La piana di contenimento della pavimentazione verso il vuoto è in lastra di Porfido Vallecamonica. Su esso apre il portoncino d'ingresso all'unità abitativa.

IL PORTICO/TERRAZZA A PIANO TERRA

L'appartamento a piano terra accede dalla sala da pranzo e dal soggiorno, con portafinestre, all'ampio portico/terrazza coperto, in rientranza rispetto al filo esterno del fabbricato. La pavimentazione in posa diagonale è in piastrelle quadrate di gres porcellanato come pure il zoccolino di perimetro murato. La piana di contenimento della pavimentazione verso il vuoto è in lastra di Porfido Vallecamonica. Il parapetto è in profilati di ferro verniciato.

IL PORTICO/BALCONE A PIANO PRIMO

L'appartamento a piano primo accede dalla cucina e dal soggiorno, con portafinestre, al portico/terrazza coperto, in rientranza rispetto al filo esterno del fabbricato. La pavimentazione in posa diagonale è in piastrelle di gres porcellanato come pure il zoccolino di perimetro murato. La piana di contenimento della pavimentazione verso il vuoto è in lastra di Porfido Vallecamonica. Il parapetto è in profilati di ferro verniciato.

LA TERRAZZA/SOLARIUM A PIANO PRIMO

Dal soggiorno dell'appartamento del piano primo si accede ad un'ampia terrazza/solarium dove ci piove e che affaccia verso strada e a nord. E' perimetrata da muro di appoggio della



parziale copertura del piano terra e dello sporto di gronda e nel ricavato sottotetto c'è un vano ripostiglio di cornice con due antelli di accesso. Il muretto ha il cappello in lamiera. La pavimentazione in posa diagonale è in piastrelle quadrate di gres porcellanato come pure lo zoccolino di perimetro murato. Lo scarico delle acque meteoriche avviene tramite pilette a pavimento.

IL MANTO DI COPERTURA E LE LATTONERIE

Il manto di copertura è in tegola portoghese e colmi displuvi in cotto. Tutte le lattonerie del tetto e i pluviali sono in lamiera di rame. L'intradosso degli sporti di gronda è rivestito in legno. I comignoli sono realizzati in opera e in mattone pieno a vista con cappello in tegole di cotto.

I SERRAMENTI ESTERNI

L'oscuramento delle finestre e di porta-finestre di entrambi i piani sono in ante a oscuranti a persiana in legno con verniciato trasparente. Tutte le finestre hanno il davanzale esterno in lastre di Porfido Vallecamonica come pure le soglie delle portafinestre. Il portoncino d'ingresso è in legno massello a dodici fodrine diamantate in doppia faccia e verniciato trasparente ma non blindato.

IL FABBRICATO ISOLATO A CONFINE

Dal giardino si accede a un fabbricato isolato, disposto sul confine nord, composto da un unico locale con pianta rettangolare con un lato lungo sul confine con altra proprietà. La destinazione d'uso è a taverna/ripostiglio. Al suo interno trova posto un camino e un forno da pane nonché attacchi carico/scarico per una cucina. Il tetto è a unica falda, con orditura di legno a vista interna e manto di copertura in tegole di laterizio, lattonerie in lamiera preverniciata. L'ingresso avviene nella parete corta rivolta ad est. Il pavimento interno e la parete di appoggio della cucina è in piastrelle di cotto/ceramica. Sulla parete rivolta verso il giardino aprono due finestre con scuri esterni a persiana e telaio in legno con vetro/camera.



XVIII

Le altezze interne sono cm 260/217.

Descrizione tecnica/qualitativa materica interna dell'appartamento a piano terra. (vedasi rilievo fotografico allegato)

L'ORGANIZZAZIONE INTERNA

L'organizzazione interna individua il portoncino d'ingresso che apre su un'area di disimpegno, anche se non confinata con pareti a soffitto ma solo un muretto alto circa cm 100, a destra c'è la zona pranzo con camino e poi, in locale proprio, la cucina. In opposto all'ingresso e in ampio locale c'è il soggiorno. A sinistra c'è un locale adibito a studio preceduto dal bagno della zona giorno. Il disimpegno notte disarticola un bagno e due camere da letto.

LE ALTEZZE INTERNE

Le altezze interne di tutto l'appartamento è di circa cm 270.

I SERRAMENTI INTERNI

Tutte le porte interne sono in legno con pannello a doppia fodrina in legno modanata e verniciatura trasparente. Sono tutte a unico battente, con cerniere anuba, serrature patent e maniglie ottonate, eccetto quella del soggiorno che è scorrevole a scomparsa in cassonetto murato. I coprifili sono in legno tinto e uguali al zoccolino di perimetro di tutti i locali eccetto i bagni. Le finestre e portafinestre sono in legno verniciate e con vetro doppio. I controavanzali interni delle finestre sono in legno.

LE PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione di tutta la zona giorno è in granito mentre il disimpegno notte e le due camere da letto sono in parquette di legno in tavolette con inserti decorativi. La cucina in tutte le pareti è rivestita in piastrelle di ceramica e per un'altezza di circa cm 180. I bagno giorno e notte hanno tutte le pareti rivestite in piastrelle di ceramica e per un'altezza di circa cm 200 e la pavimentazione in ceramica raccordata al rivestimento.



I BAGNI

Il bagno della zona giorno è costituito da antibagno con lavabo e successivamente in proprio locale il vaso a cacciata con sciacquone a cassetta murata, bidet, vano doccia con relativo box e rubinetteria a doppio comando in finitura cromo. Il bagno della zona notte, in ampio locale, è composto da lavabo e vaso a cacciata con sciacquone a cassetta murata, bidet e vasca con idromassaggio incorporato e rubinetteria a doppio comando in finitura cromo.

Descrizione tecnica/qualitativa materica interna dell'appartamento a piano primo. (vedasi rilievo fotografico allegato)

All'appartamento del piano primo si accede con proprio portoncino esterno e dalla scala interna a cui può accedere anche l'appartamento del piano terra.

STATO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento del piano primo è allo stato rustico. Sono state eseguite le sole partizioni interne e parte degli impianti tecnologici interni. I serramenti esterni sono già in opera. La terrazza/solarium e il portico/balcone sono già conclusi in ogni loro parte.

L'ORGANIZZAZIONE INTERNA

Le partizioni murarie interne già eseguite prevedono la formazione di soggiorno, di cucina, di una camera/studio, di disimpegno notte, due bagni e di due camere da letto,

LE ALTEZZE INTERNE

Le altezze interna di tutto l'appartamento, previste a fine lavori, sarà di circa cm 270.

Descrizione tecnica/qualitativa materica interna dei locali accessori alla residenza e comuni tra i due appartamenti (vedasi rilievo fotografico allegato)

Parti comuni tra i due appartamenti sono i locali accessori alla residenza posti al piano seminterrato e accessibili solo dall'interno e destinati a taverna/sala gioco, lavanderia,



servizio igienico di piano, cantina. All'esterno ci sono due locali ripostigli, e la centrale termica.

LE ALTEZZE INTERNE

Le altezze interne di tutto i locali comuni ed accessori alle due residenze, sono di circa cm 260.

LA SCALA INTERNA

Il vano scala interno, accessibile anche direttamente dall'esterno con accesso protetto da portoncino in legno identico al primo ingresso, è comune alle due residenze, e permette di accedere al piano terra, come secondo ingresso, al piano terra e al piano seminterrato. L'alzata e pedata dei gradini è in pietra e il parapetto in legno modanato.

IL LOCALE TAVERNA/SALA GIOCO

Il locale taverna/sala gioco, comune ed accessorio alle due residenze, è ampio e in esso c'è un camino e attacchi carico/scarico per la cucina. Il pavimento è in piastrelle di ceramica come pure il rivestimento della sola porzione di parete di appoggio della cucina. La ventilazione è ottenuta con doppia finestra che apre direttamente verso l'esterno.

IL LOCALE LAVANDERIA/STIRERIA

Il locale lavanderia/stireria, comune ed accessorio alle due residenze, è corredato da vasca lavatoio, attacco carico/scarico lavabiancheria e un rimante ampio spazio come stireria e cucito. Il pavimento è in piastrelle di ceramica come pure il rivestimento della sola parete della vasca lavatoio e lavabiancheria. La ventilazione è ottenuta con una finestra che apre in bocca di lupo.

IL LOCALE SERVIZIO IGIENICO DI PIANO

Locale servizio igienico di piano, comune ed accessorio alle due residenze, è corredato da lavabo, vaso a cacciata con sciacquone a cassetta murata e doccia completa di box. Sia il



XXI

pavimento che il rivestimento di perimetro murale è in piastrelle di ceramica. La ventilazione è ottenuta con una finestra che apre in bocca di lupo.

IL LOCALE CANTINA

Il locale cantina, comune ed accessorio alle due residenze, con pavimentato in piastrelle di ceramica. La ventilazione è ottenuta con una finestra che apre in bocca di lupo.

I LOCALI RIPOSTIGLIO ESTERNI

I due locali ripostiglio, comuni ed accessori alle due residenze, con pavimentato in battuto di cemento, porta d'accesso a doppia specchiatura con vetro retinato stampato. Un ripostiglio apre sul cortile ed è dotato anche di finestra mentre un secondo apre su corsello laterale al fabbricato.

LA CENTRALE TERMICA

La centrale termica, comune alle due residenze, con ingresso da corsello laterale al fabbricato, pavimentazione in battuto di cemento, porta d'accesso a doppia specchiatura con vetro retinato stampato e finestra di ventilazione.

L'AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO

All'autorimessa si accede dall'antistante e ampio cortile comune tra le due residenze e con lieve rampa di accesso direttamente dalla strada e internamente anche dalla vano scala interpiano e con interposta porta tagliafuoco. La superficie interna di circa 86 m² e idonea per circa 6 posto auto. L'accesso ad essa è a due e ampie basculanti, automatizzate e a movimentazione singola, con telaio in ferro e tamponamento in legno. L'altezza interna è di cm 260. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica come pure lo zoccolino. Ci sono punti luce e prese di servizio ma con impianto a vista e non sottotraccia.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI



L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è autonomo con caldaia con bruciatore a gasolio Riello mod. Unit 4100 collocata in proprio locale al piano seminterrato con ingresso dall'esterno e da corso a lato del fabbricato.

I termosifoni sono a colonne di ghisa. Il piano cottura della cucina è alimentato da gas di rete. Gli impianti elettrici sono prevalentemente sottotraccia e il quadro elettrico di distribuzione è composto da due interruttori (10A/16A) e differenziale salvavita ed è posto subito a sinistra del disimpegno notte. La chiamata dal cancellino d'ingresso dalla strada è a videocitofono. Le Dichiarazione di Conformità della Posa in Opera alla Regola dell'Arte degli impianti tecnologici termo-idraulici sono in allegato alla Conformità Sanitaria.

ACE – Attestato Certificazione Energetica

L'unità abitativa è priva dell'Attestato di Certificazione Energetica e non è iscritta nello specifico catasto.

Accertamento della Conformità Urbanistica/Edilizia: titoli abilitativi.

I lavori di costruzione del fabbricato a villa bifamiliare sono stati regolarmente autorizzati dal Comune di Costa Volpino (BG) con i titoli abilitativi:

— Concessione Edilizia - C.E. n. 196/94 rilasciata in data 07.12.1994;

Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico comunale non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi e allo stato delle cose non si evidenziano difformità rispetto a quanto previsto nelle tavole di progetto allegate ai titoli già rilasciati eccetto modifiche interne non rilevanti.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità.

Per il fabbricato è stata rilasciata la relativa *Autorizzazione di Abitabilità* n. 196/1994-764 in data 09.07.1998. Al fine di regolarizzare eventuali difformità dello stato di fatto alla Conformità Urbanistica/Sanitaria si evidenzia che l'acquirente ha facoltà e diritto, ai sensi del D.L. del 03.04.1985 n. 146, alla richiesta di eventuali Permessi di Costruire in Sanatoria



da inoltrarsi entro 120 giorni dalla data di notifica del Decreto di Trasferimento del bene acquistato.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.

Dalla prima verifica da C.T.U. ho riscontrato difformità catastali con il fabbricato a confine non censito. Con autorizzazione del G.E. e con preventivo approvato ho provveduto a regolarizzare la difformità. Pertanto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'allineamento con conformità allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare ai sensi dell'Art. 19, comma 14, D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010; nonché alla Circolare n. 2/2010, del 09.07.2010 Prot. n. 36607, e alla Circolare n. 3/2010, del 10.08.2010 Prot.n. 42436, dell'Agenzia del Territorio, eccetto per lievi difformità interne. (vedasi allegati).

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi.

Ai sensi della Legge n. 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono state presentate domande di Condoni Edilizi con oblazioni regolarmente pagate, pertanto non ci sono altri saldi in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di bene architettonico.

Sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non sussistono prescrizioni di salvaguardia di Bene Architettonico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili all'acquirente.

Per quanto è stato possibile rilevare non sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.



XXIV

Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Determinazione della consistenza dimensionale.

I Coefficienti di Incidenza (c.i.) applicati all'unità immobiliare e le consistenze delle Superfici Commerciali risultanti, sono:

— P.T. Appartamento.	m ² 196,47 x c.i. 100%	=	m ² 196,47
— P.T. Portico/Ingresso.	m ² 23,75 x c.i. 33%	=	m ² 7,84
— P.T. Portico/Terrazza.	m ² 32,40 x c.i. 33%	=	m ² 10,69
— P.P. Appartamento rustico.	m ² 162,19 x c.i. 65%	=	m ² 105,42
— P.P. Portico/Terrazza.	m ² 16,92 x c.i. 33%	=	m ² 5,58
— P.P. Terrazza/Solarium	m ² 29,40 x c.i. 40%	=	m ² 11,76
— P.S. Taverna/Vano scale.	m ² 76,74 x c.i. 45%	=	m ² 34,53
— P.S. Lavanderia/Servizio igienico.	m ² 19,74 x c.i. 25%	=	m ² 4,94
— P.S. Cantina.	m ² 23,90 x c.i. 25%	=	m ² 5,98
— P.S. Ripostigli esterni.	m ² 23,35 x c.i. 25%	=	m ² 5,84
— P.S. Centrale Termica esterna.	m ² 8,88 x c.i. 20%	=	m ² 1,78
— Taverna/Ripostiglio a confine.	m ² 30,24 x c.i. 40%	=	m ² 12,10
— Area libera esterna giardino e cortile.	m ² 985,10 x c.i. 5%	=	m ² 49,26
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			m² 452,19

— Autorimessa (n. 6 posti auto) a corpo n. 1 (superficie commerciale m² 101,00).

Determinazione del valore venale.



Per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la posizione periferica nell'ambito del comune del fabbricato e della sua conformazione in fabbricato villa bifamiliare, l'organizzazione interna dell'abitazione, l'orientamento cardinale prevalentemente, le caratteristiche proprie materiche e formali costruttive interne/esterne, lo stato di manutenzione e di conservazione, l'impianto di riscaldamento autonomo, la vetustà, lo occupato dall'esecutata, la conformità urbanistica, sanitaria e catastale. Ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 1.400,00/m² (diconsi Euro millequattrocento/00 al metroquadro), moltiplicato per le superfici ragguagliate soprariportate, ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:

— Superficie commerciale abitazione, computo soprariportato:

(m² 452.19 x € 1.400,00) € 633.066,00

— Autorimessa, a corpo € 60.000,00

IMPORTO BASE D'ASTA

€ 693.066,00

DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO n. 2

Terreno Edificabile - Superficie Fondiaria m² 1.222,00

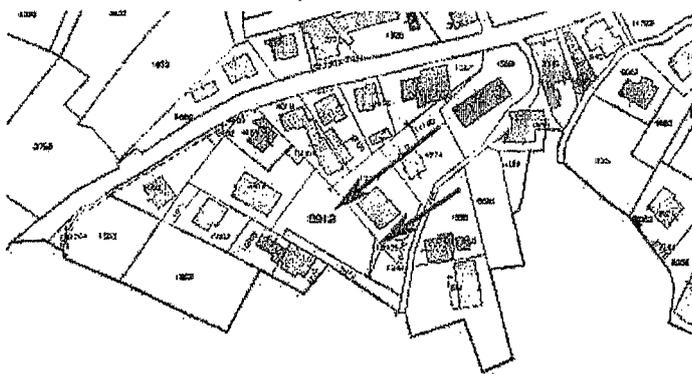
Costa Volpino (BG) - località "Fermata Castello"



Usufrutto di Quota Plena (1/1)

Individuazione in mappa catastale dei terreni.

Individuazione in mappa catastale con frecce grigie dei terreni, oggetto della procedura, in località Fermata Castello di Costa Volpino (BG) con accesso da via Nave s.n.c.,



Allineamento Catastale.

Il Lotto 2 è un insieme di due particelle in aderenza tra loro di consistenza complessiva di Ha 00.12.22, entrambe dichiarate in Catasto Terreni del Comune di Costa Volpino (BG), Codice Catastale: D117, Foglio logico: n. 1 e Foglio Tecnico: n. 4

- Particella: n. 8912, Qualità: seminativo arborato, Classe: 2, Superficie: ha 00.11.92, Reddito Dominicale: € 4,92, Reddito Agrario: € 5,85 (usufrutto per 1/1, in regime di separazione legale dei beni).
- Particella: n. 12425, Qualità: seminativo arborato, Classe: 2, Superficie: ha 00.00.30, Reddito Dominicale: € 0,12, Reddito Agrario: € 0,15 (usufrutto per 1/1, in regime di separazione legale dei beni).

NOTA TECNICA: la Particella n. 12425 è l'identificativo del reliquato di risulta del frazionamento, disposto dal CTU su autorizzazione del G.E., della Particella ex n. 8913



compresa nel particellare del Piano di Lottizzazione "Fermata Castello" in subordine di Convenzione Urbanistica di parziale cessione come opera di urbanizzazione a parcheggio pubblico, come di fatto già in uso pubblico.

Descrizione sommaria dell'individuazione

Il terreno è in continuità al fabbricato del Lotto 1 e non confinato con recinzione fisica con esso ma di facile esecuzione, previa la definizione in contraddittorio dei punti fissi del confine di mezzo.

Descrizione dei parcheggi pubblici d'intorno.

Antistante all'accesso dell'area edificabile c'è un regolare parcheggio pubblico di lottizzazione di via Nave.

Accertamento dell'accessibilità ai terreni

L'area è facilmente accessibile dal via Nave s.n.c. verso cui già apre un cancello carrale.

Accertamento della destinazione d'uso attuale

L'area attualmente è destinata alla coltivazione ad orto, piante da frutto e alcune piante d'olivo. Nella perimetrazione del Lotto è compreso un recinto per cani, confinato con muretto, paletti e rete romboidale plastificata nonché cancellino, e un pozzo freatico di captazione per acqua ad uso irriguo.

Accertamento dell'origine urbanistica dell'area edificabile.

L'origine urbanistica residenziale dell'area deriva dal Piano di Lottizzazione d'Ufficio denominato "Fermata Castello" a firma dell'Arch. Bianchi Ventura Trento, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo con n. 284 e con studio a Lovere (BG), c.a.p. in via S.Maria n. 26, e relativa Convenzione Urbanistica rogata in data 08.10.2005 con validità di 10 anni. In data 30.04.2008 è stato redatto il Collaudo Tecnico Amministrativo delle Opere di urbanizzazione a firma dell'Ing.Arch. Cristoforo Guadagni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bergamo con n. 3081 e con studio a Costa Volpino (BG), c.a.p. 24062, in via Baiguini n. 7.



XXVIII

Il piano attuativo è ormai scaduto e le particelle in oggetto non sono state edificate ma riconfermate dal P.G.T. vigente, come segue.

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili all'acquirente.

Per quanto è stato possibile rilevare non sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, sui terreni oggetto del Lotto 2, in procedura esecutiva.

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.

Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità dei terreni oggetto del Lotto 2, in procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa i terreni

I terreni oggetto del Lotto 2, in procedura esecutiva, sono occupati dall'esecutata con titolo di usufruttuaria e dalla sua famiglia.

Accertamento del detentore della nuda proprietà.

La nuda proprietà dei terreni oggetto del Lotto 2 è detenuta in diritto della quota piena 1/1

~~_____~~
~~_____~~

Accertamento della destinazione urbanistica vigente. (vedasi allegato)

Il C.D.U. *Certificato di Destinazione Urbanistica* determina per entrambe le Particelle:

- Zona Urbanistica: A.1.2. – Tessuto residenziale misto di recente formazione.
- Zona Geologica: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni, 3b, inserito in fattore di soglia FA.
- Direttiva alluvioni: Zona a pericolosità bassa P1 – Rischio medio R2.

Le specifiche prescrizioni urbanistiche della Zona Urbanistica A.1.2. del P.G.T. vigente sono riportate nell'allegato della presente con titolo "Estratto delle Norme Attuative del Piano di Governo del Territorio della Zona Urbanistica A.1.2.".

Determinazione della Superficie Fondiaria.



La Superficie Fondiaria totale dell'aerea è data dalla somma delle singole superficie delle due Particelle (n. 8912 Ha 00.11.19 e n. 12425 Ha 00.00.30), esattamente ($m^2 1.119,00 + m^2 30,00$) = $m^2 1.222,00$.

Determinazione della Superficie Lorda di Pavimento ammissibile

La Superficie Lorda di Pavimento *S.l.p.* ammissibile, computata come da prescrizioni parametriche della zona urbanistica evidenziata nel C.D.U., con riferimento alla Superficie Fondiaria di $m^2 1.222,00$, è di circa $m^2 366,60$ ($m^2 1.222,00 \times 0,30$). Per le destinazioni ammissibili, oltre alla residenza nonché le modalità di calcolo e delle deduzioni rimando all'allegato Estratto delle N.T.A. del P.G.T., compiegato alla presente, integrando la lettura integrale delle medesime reperibile nel sito del Comune di Costa Volpino.

Determinazione del valore venale dell'intera proprietà.

Per i terreni oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale, ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite di terreni simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale di riferimento per il computo dell'usufrutto sono state considerate: la posizione periferica nell'ambito del comune dei terreni e della loro conformazione in unico appezzamento, le caratteristiche proprie del contesto urbano, il solo usufrutto dell'esecutata, le prescrizioni parametriche urbanistiche e la conformità catastale. Ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 125.00/m² (diconsi Euro centoventicinque/00 al metroquadro),



Tecnologici del Lotto 1.

— Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, del Lotto 2.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO	LOCALIZZAZIONE	Importo Base Asta
1	Proprietà di quota piena 1/1 di Villa bifamiliare in via Roma n. 50/Bis - Fermata Castello di Costa Volpino (BG)	€ 693.066,00
2	Usufrutto di quota piena 1/1 di terreno edificabile in via Nave s.n.c. - Fermata Castello di Costa Volpino (BG)	€ 60.077,00
TOTALE COMPLESSIVO DEI DUE LOTTI		€ 753.143,00

Ritengo di aver evaso l'incarico ricevuto, resto a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elena Gelato per eventuali altri chiarimenti.

Torre de' Roveri, li 20 marzo 2018.-

il C.T.U.

Arch. Bartolomeo Consonni

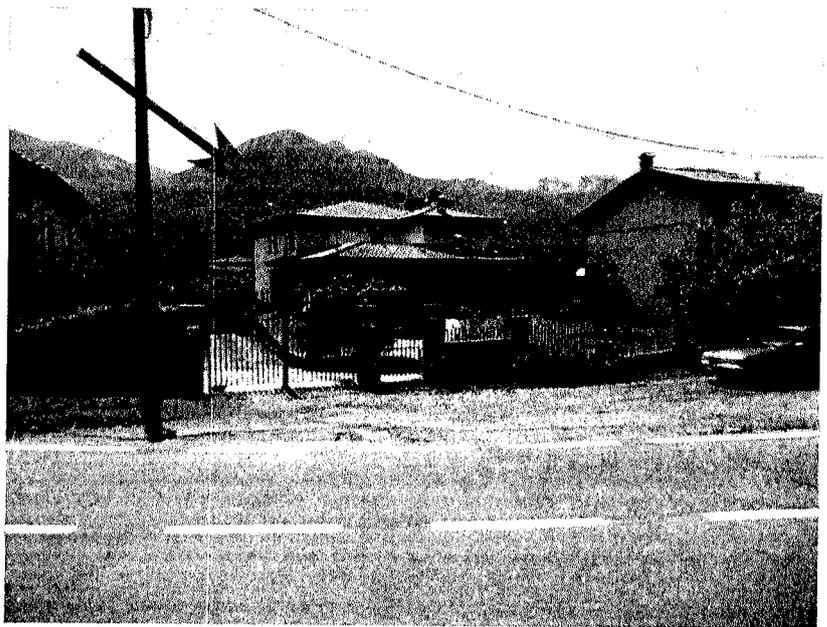
Firmato digitalmente da

Bartolomeo Consonni

CN = Consonni Bartolomeo
O = Ordine degli Architetti di
Bergamo/026831830169
C = IT



Allegato
RILIEVO FOTOGRAFICO – Lotto 1
Esec. n. 1222/2016



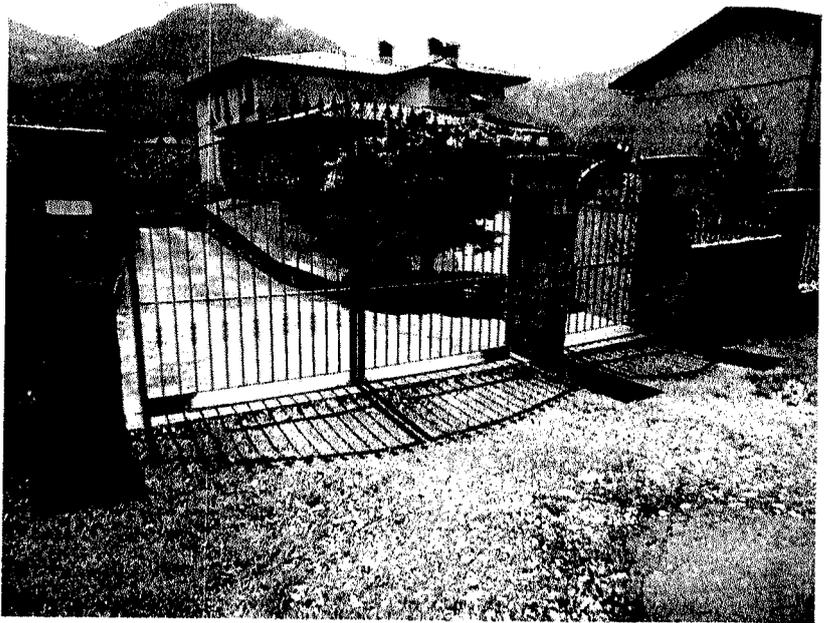
Individuazione fabbricato.



Individuazione ingressi PT a dx e PT/PP a sx



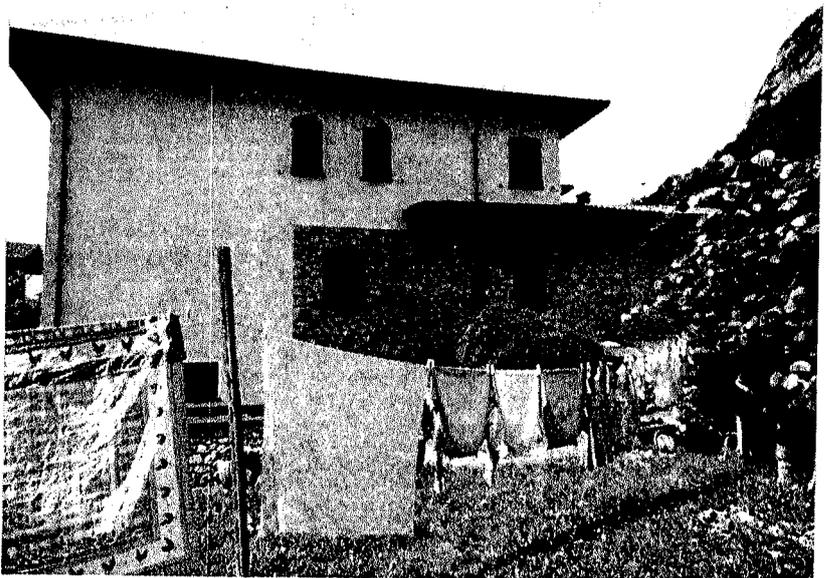
Individuazione portico ingresso PT.



Accesso carrale e pedonale da via Roma.



Rampa carrale.



Vista da Nord.



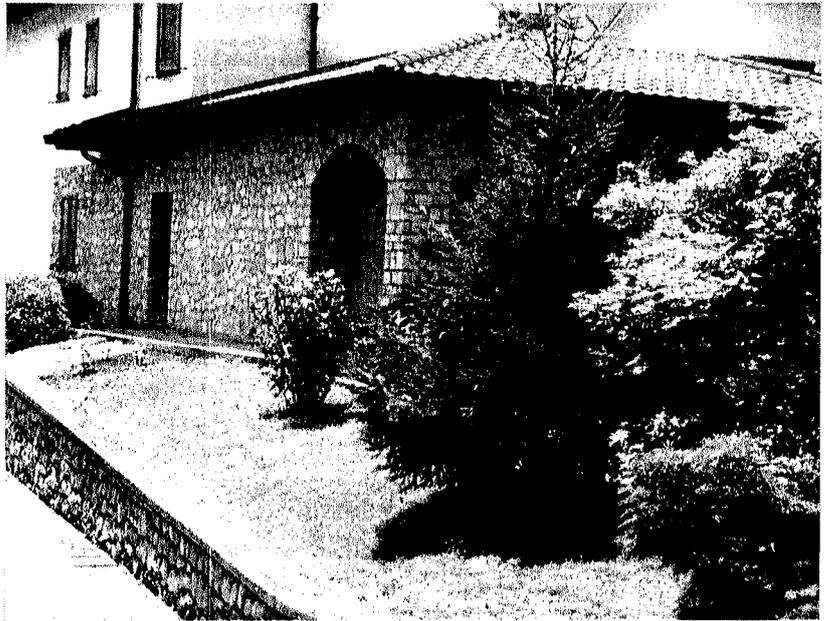
Vista da Ovest, via Roma.



Vista angolo Sud-Ovest.



Giardino ingresso.



Giardino angolo Nord-Ovest.



Percorso accesso PT.



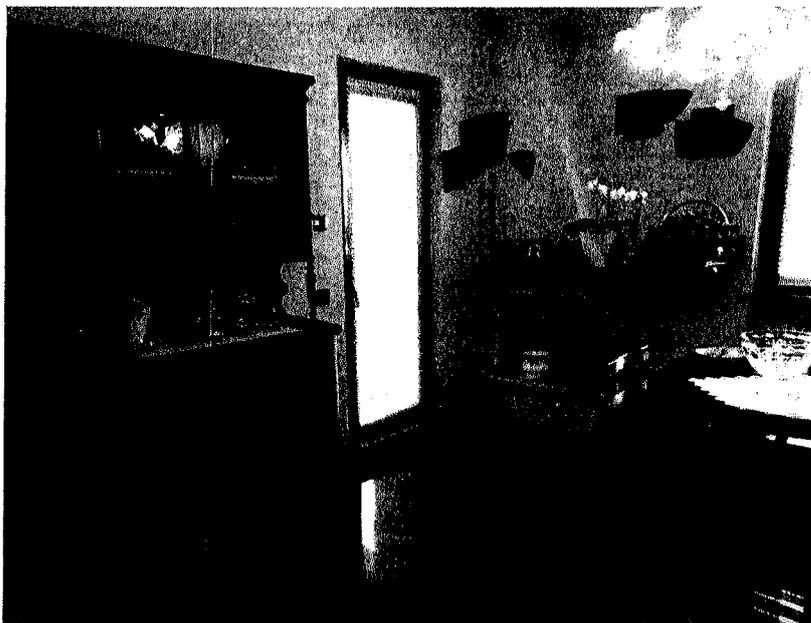
Portico ingresso PT.



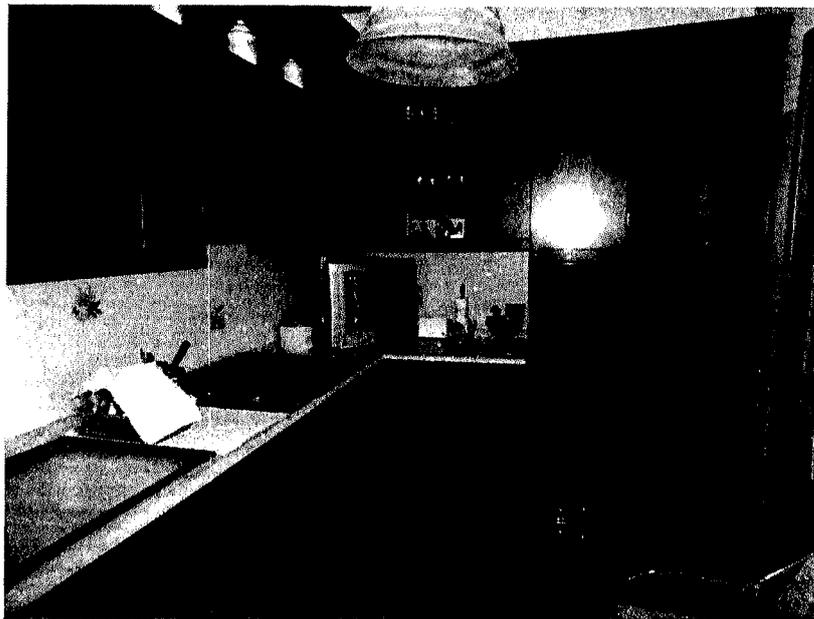
PT-Soggiorno, zona pranzo.



PT-Soggiorno, zona pranzo.



PT-Soggiorno, zona pranzo.



PT-Cucina, zona cottura.



PT-Cucina, zona cottura.



PT-Cucina, zona cottura.



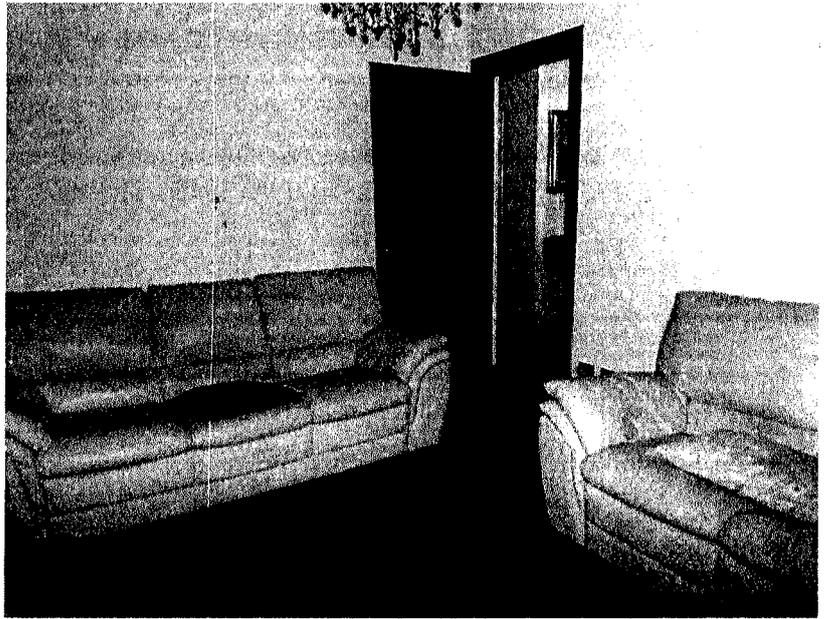
PT-Vista dell'ingresso dal soggiorno.



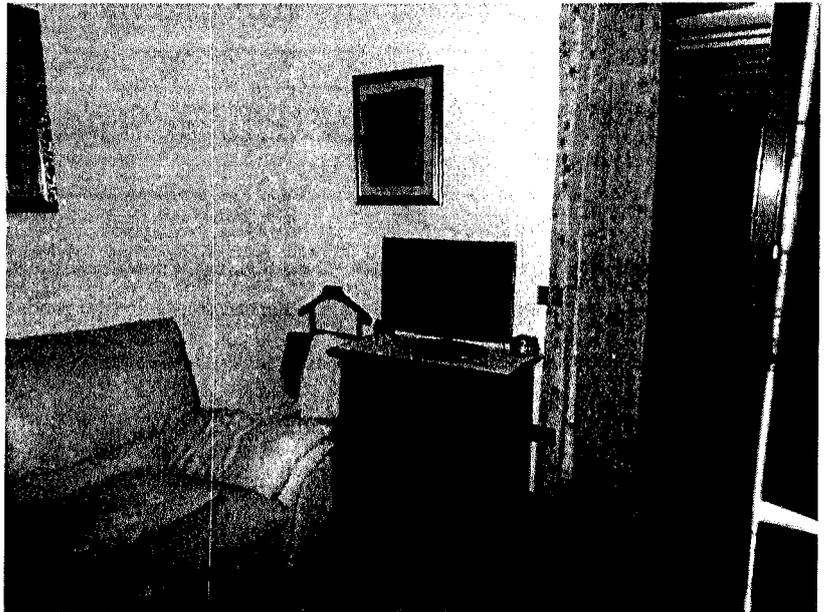
PT-Soggiorno/salotto.



PT-Soggiorno/salotto.



PT-Salottino.



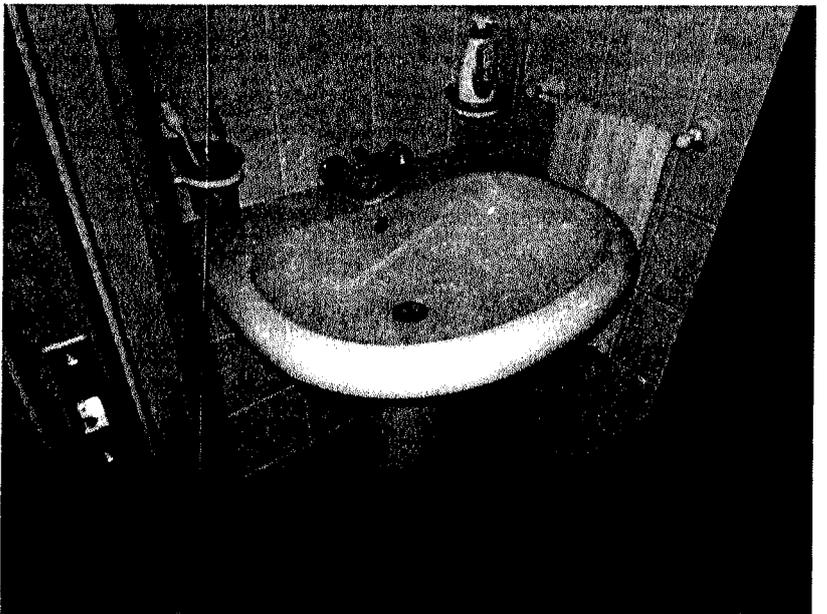
PT-Salottino.



PT-Salottino.



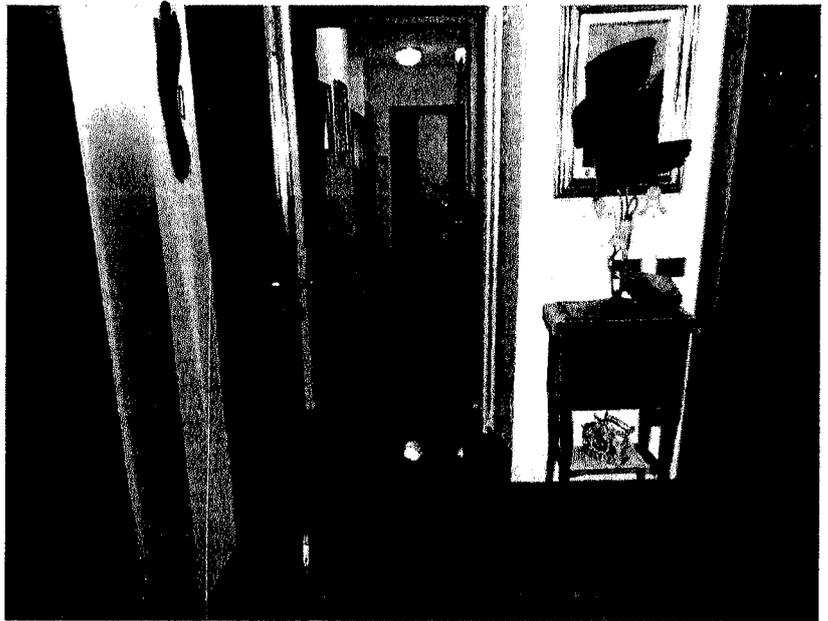
PT-Bagnetto, zona giorno.



Bagnetto, zona giorno.



PT-Bagnetto, zona giorno.



PT-Disimpegno notte.



PT-Disimpegno notte.



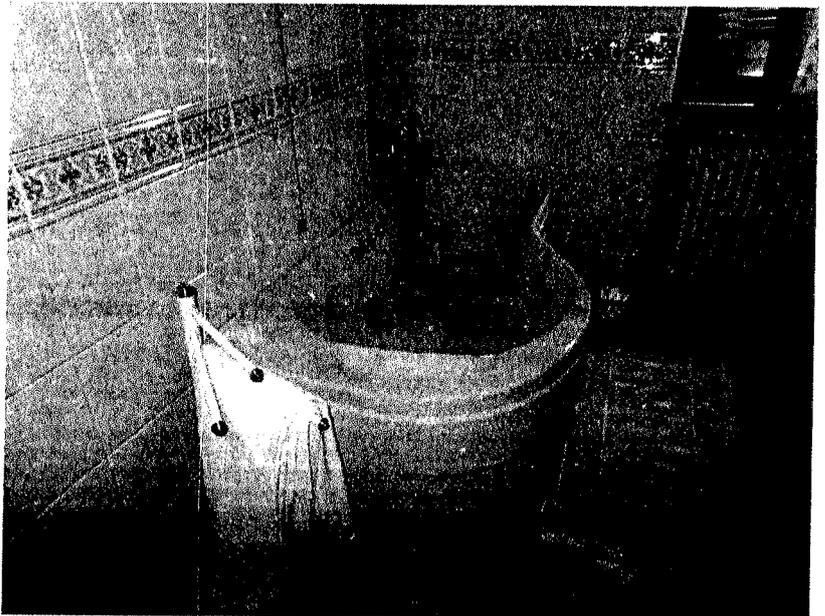
PT-Disimpegno notte.



PT-Bagno, zona notte.



PT-Bagno, zona notte.



PT-Bagno, zona notte.



PT-Camera 1.



PT-Camera 1.



PT-Camera 1.



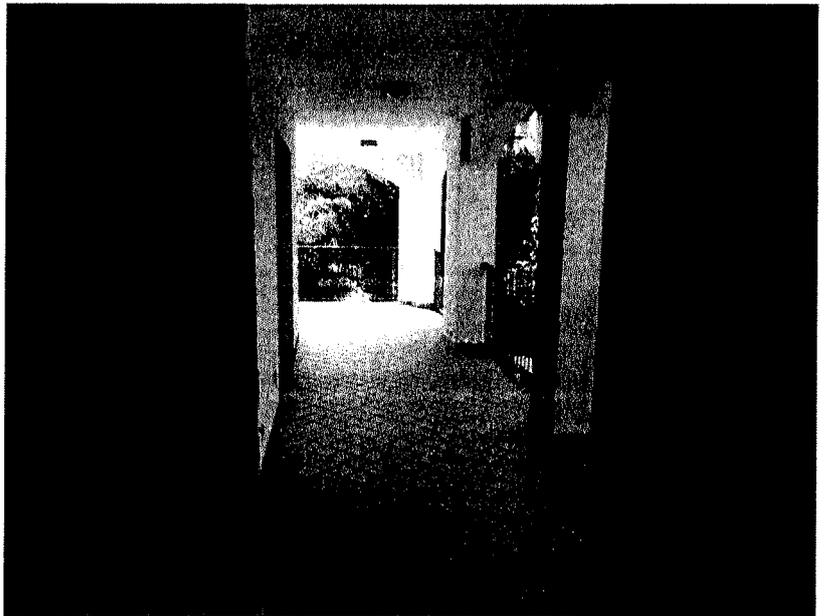
PT-Camera 2.



PT-Camera 2.



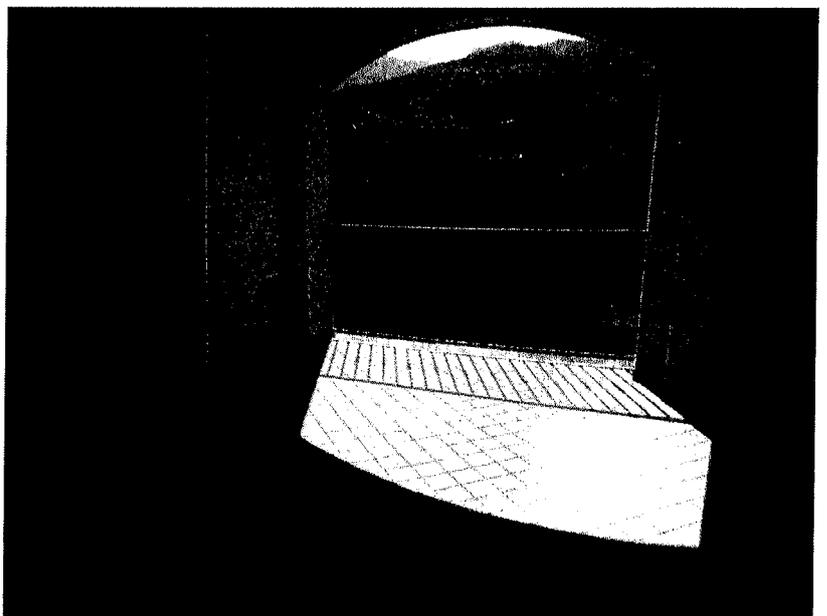
PT-Camera 2.



PT-Portico, zona giorno.



PT-Portico, zona giorno.



PT-Portico, zona giorno.



Scala a salire al Primo Piano.



Gradini scala a salire Primo Piano.



Arrivo al Piano Primo.



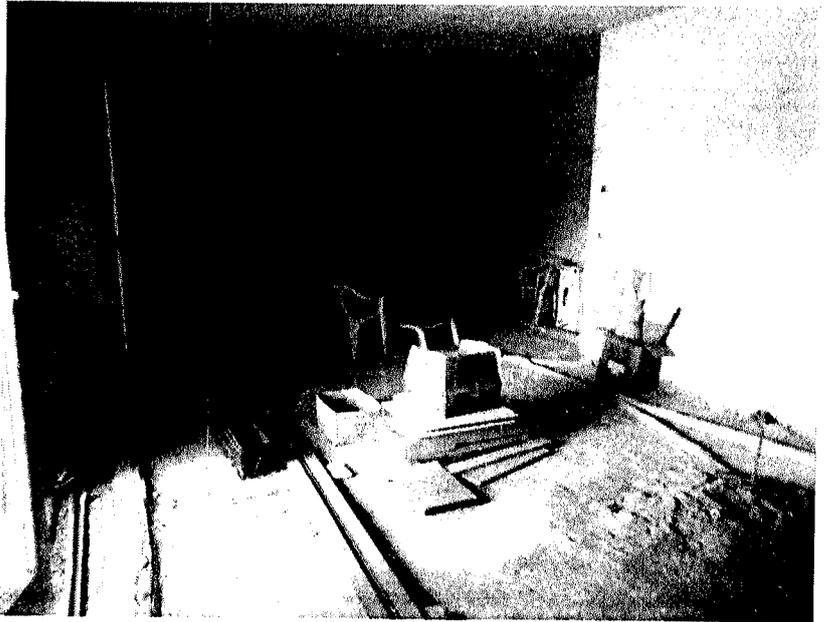
PP-Pianerottolo arrivo scala.



PP-Entrata appartamento al Piano Primo.



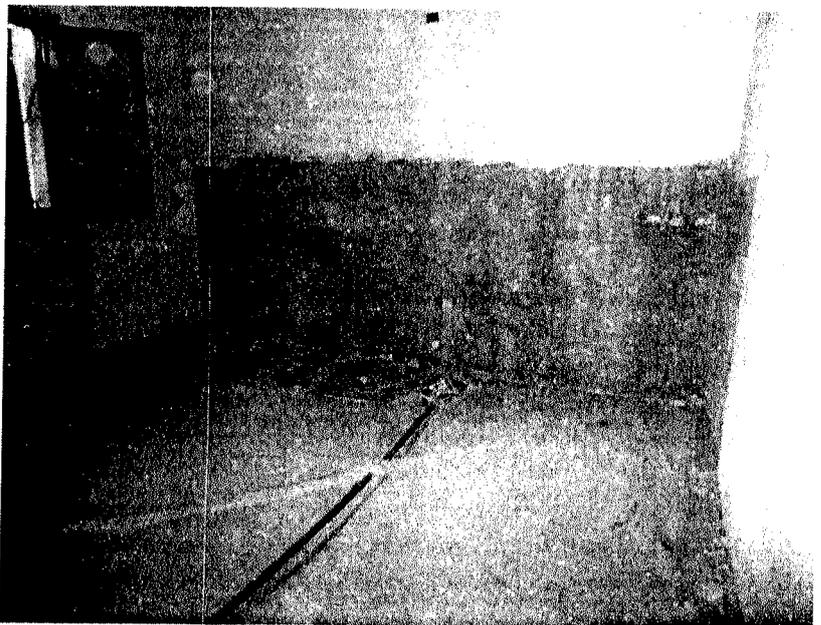
PP-Soggiorno.



PP-Soggiorno.



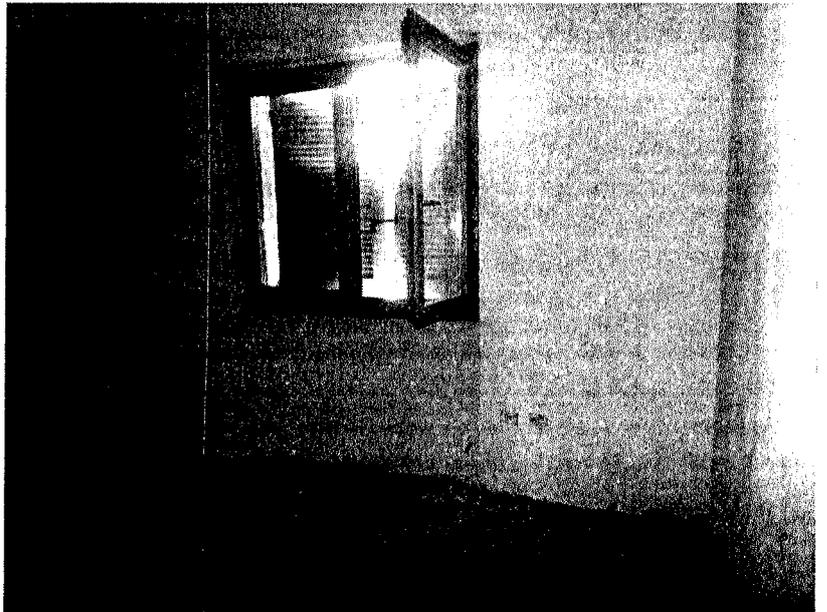
PP-Cucina.



PP-Cucina.



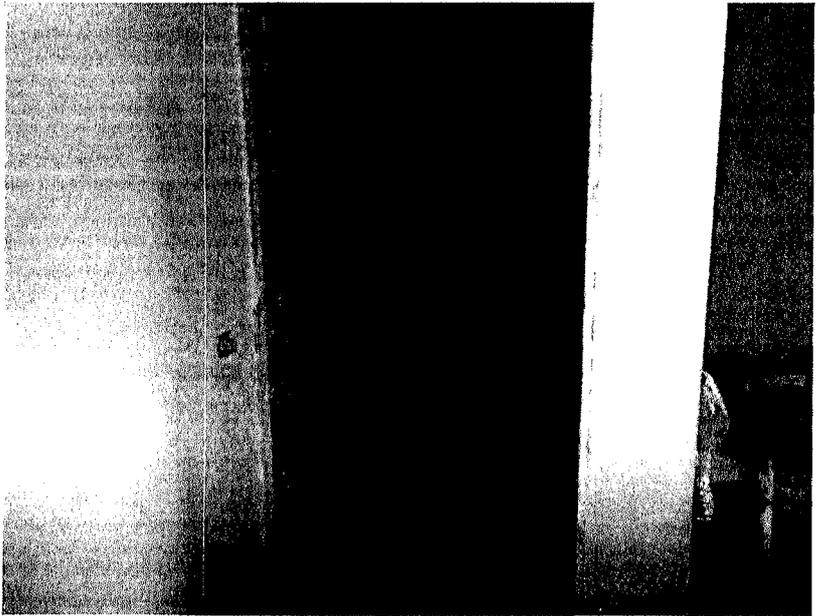
PP-Soggiorno verso porta camera 1.



PP-Camera 1.



PP-Soggiorno verso disimpegno notte.



PP-Disimpegno notte.



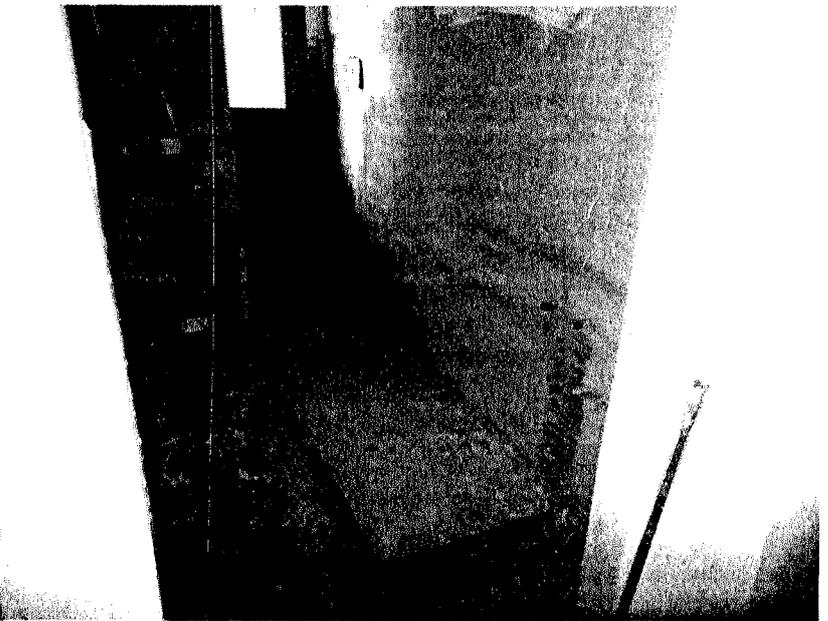
PP-Disimpegno notte.



PP-Bagno 1.



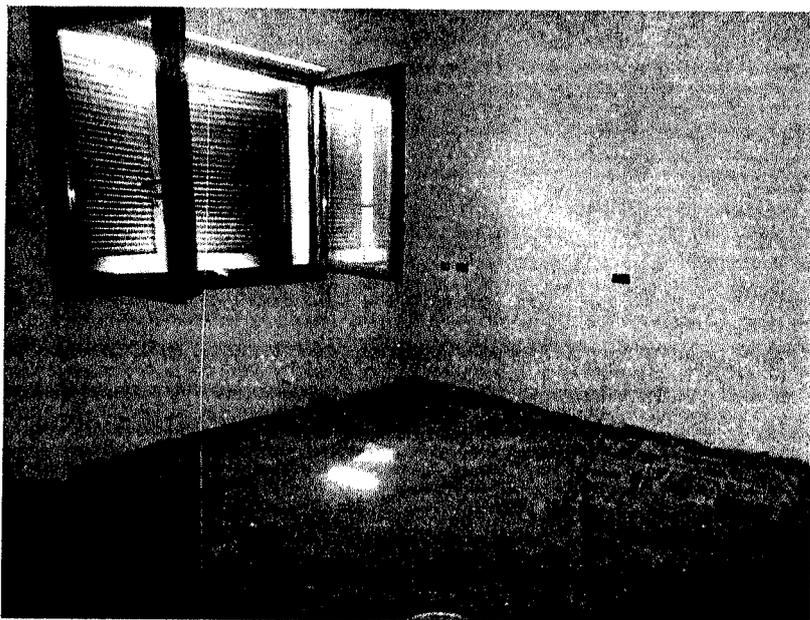
PP-Bagno 1.



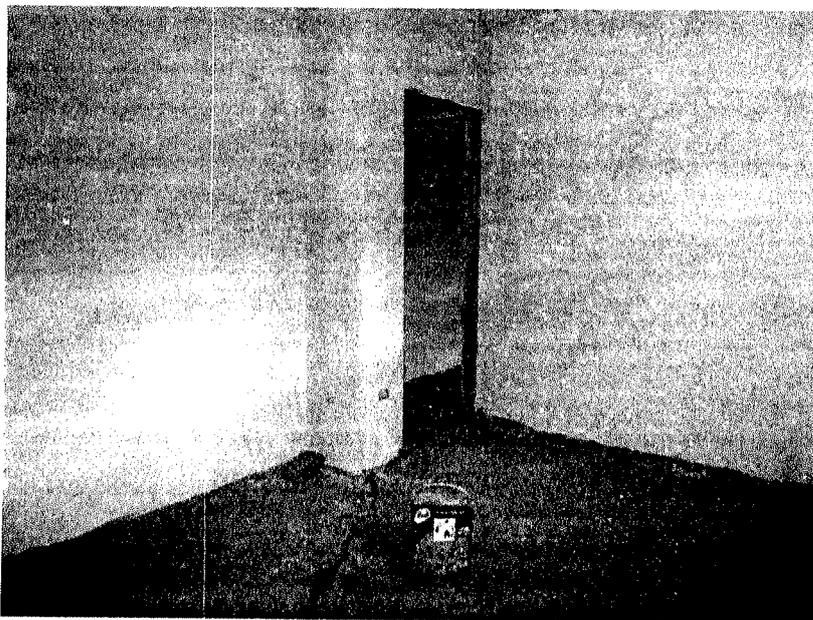
PP-Bagno 2.



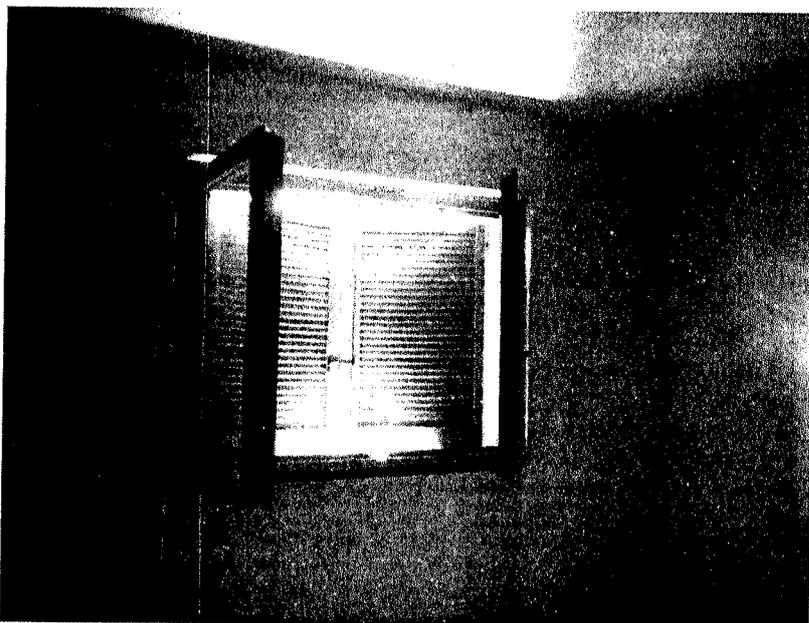
PP-Bagno 2.



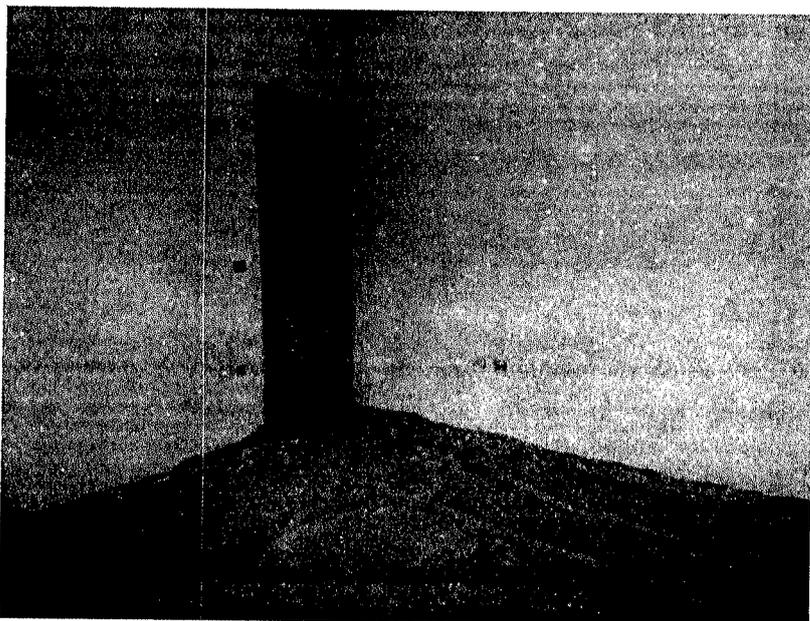
PP-Camera 2.



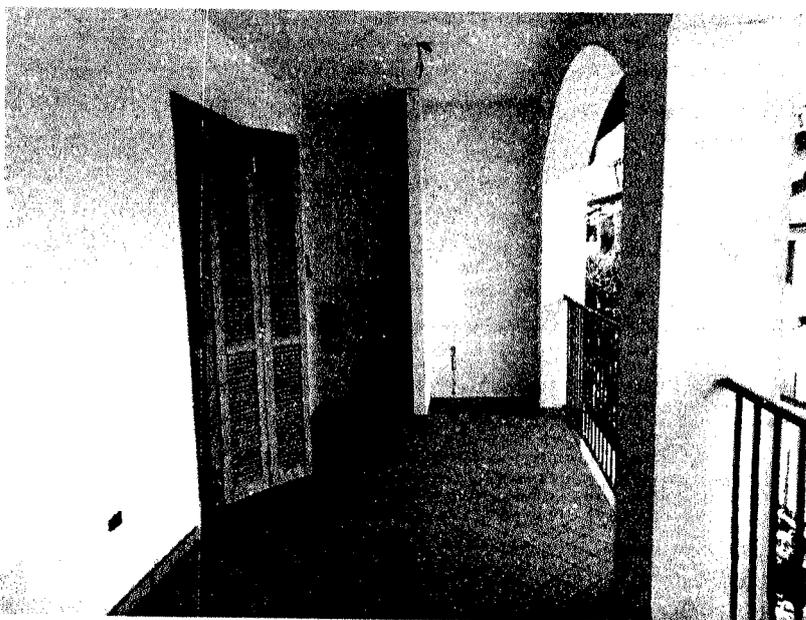
PP-Camera 2.



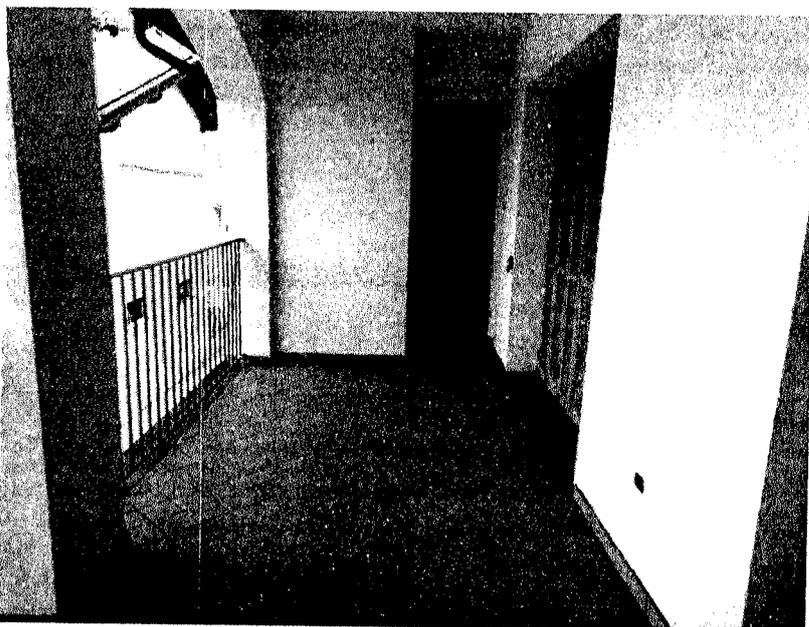
PP-Camera 3.



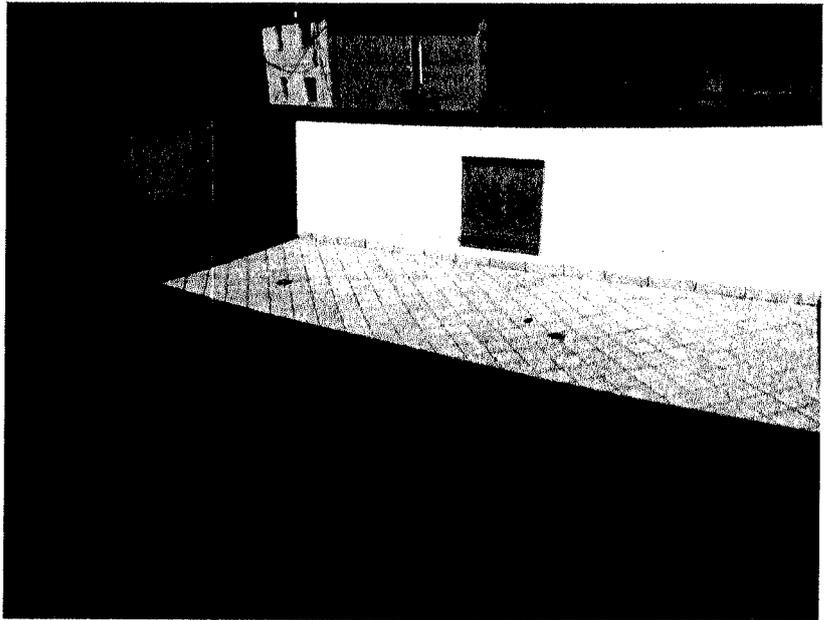
PP-Camera 3.



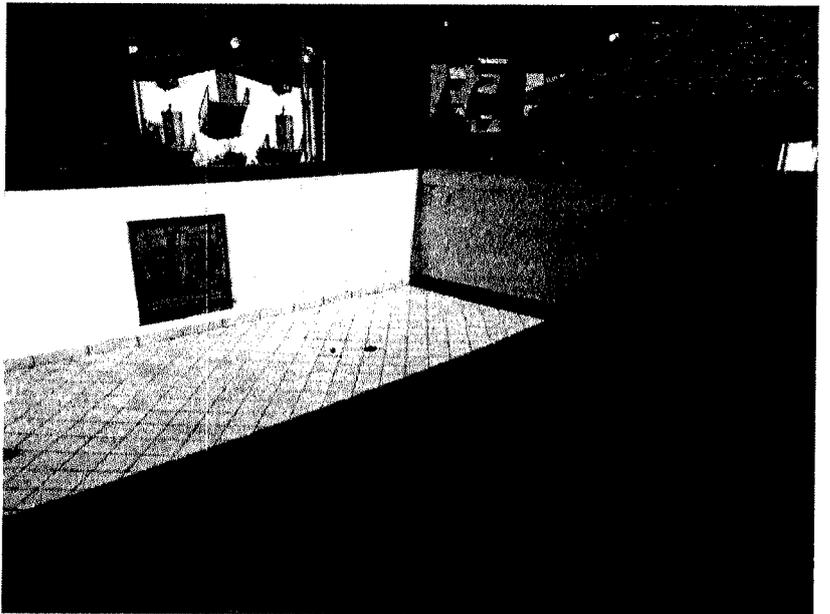
PP-Portico.



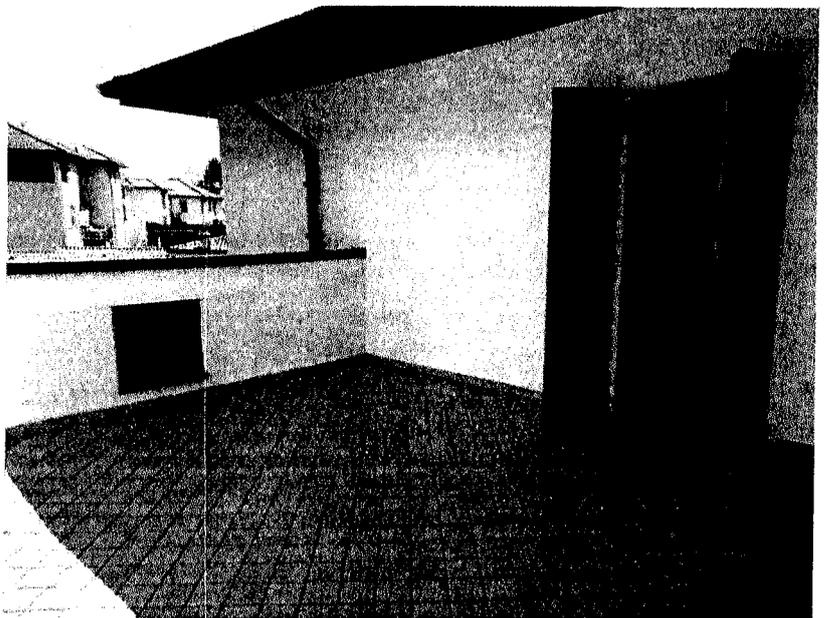
PP-Portico.



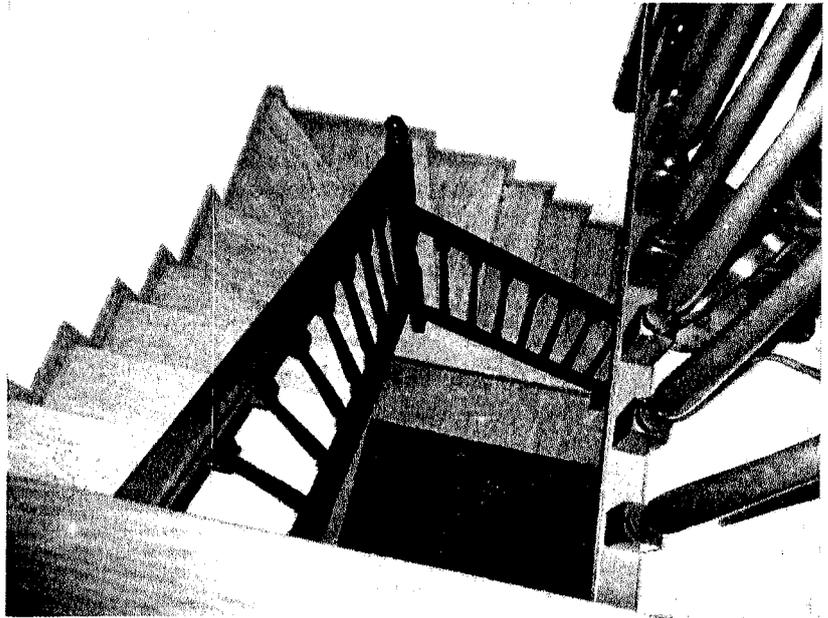
PP-Terrazza.



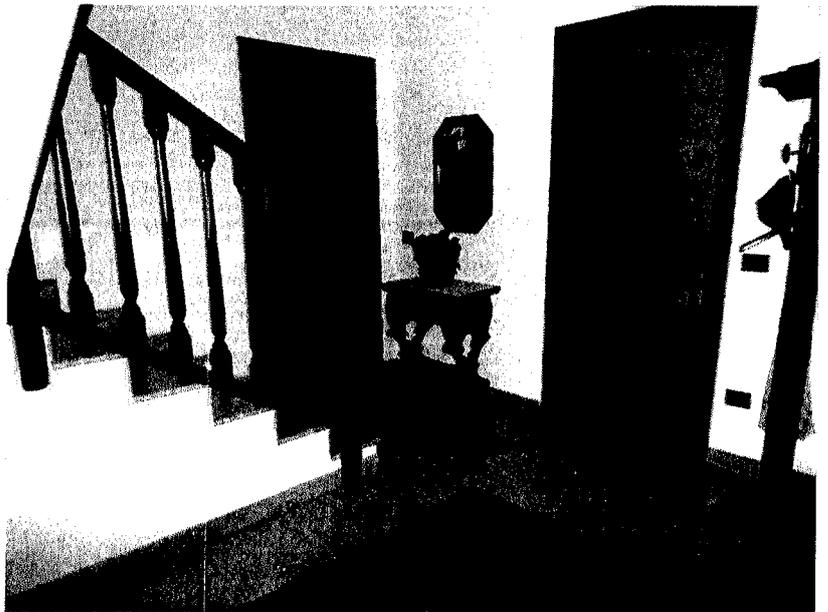
PP-Terrazza.



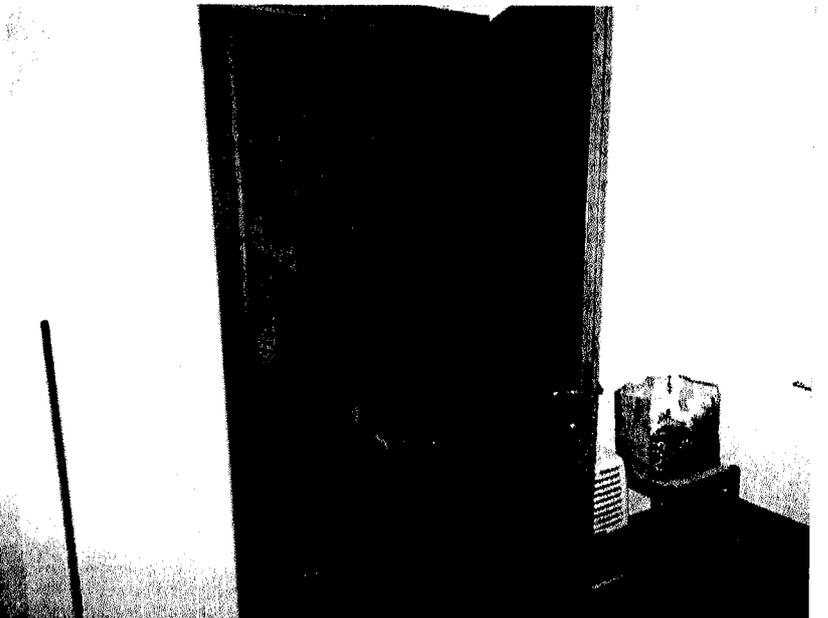
PP-Terrazza.



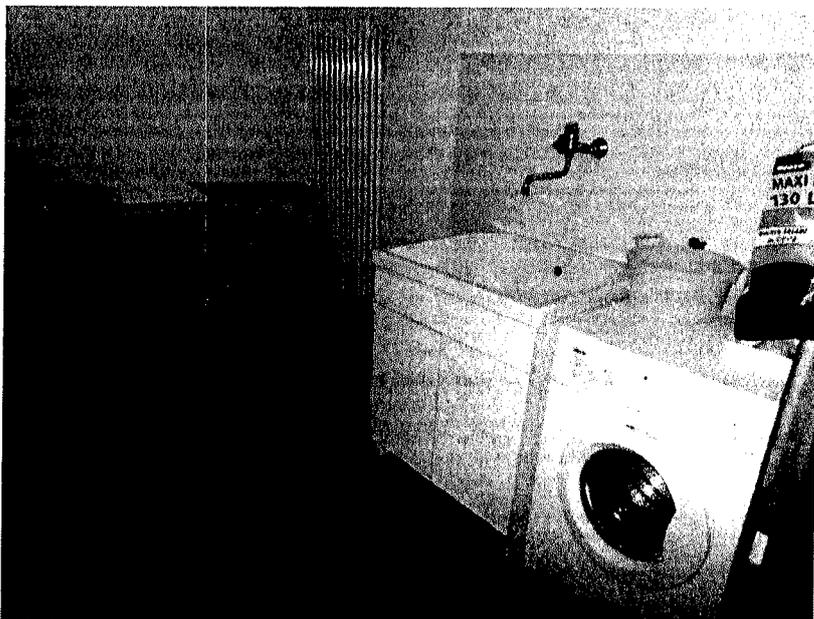
PI- Scala accesso dal PT.



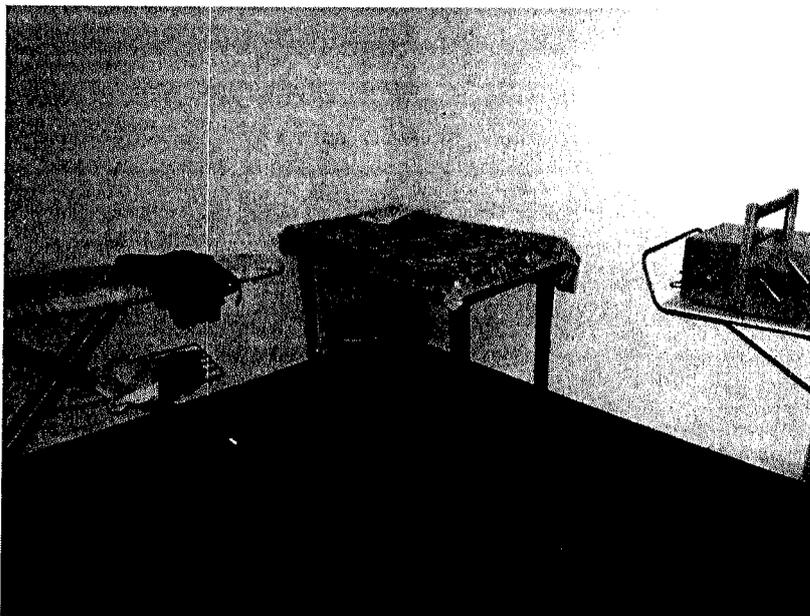
PI-Scala accesso.



PI-Accesso alla lavanderia.



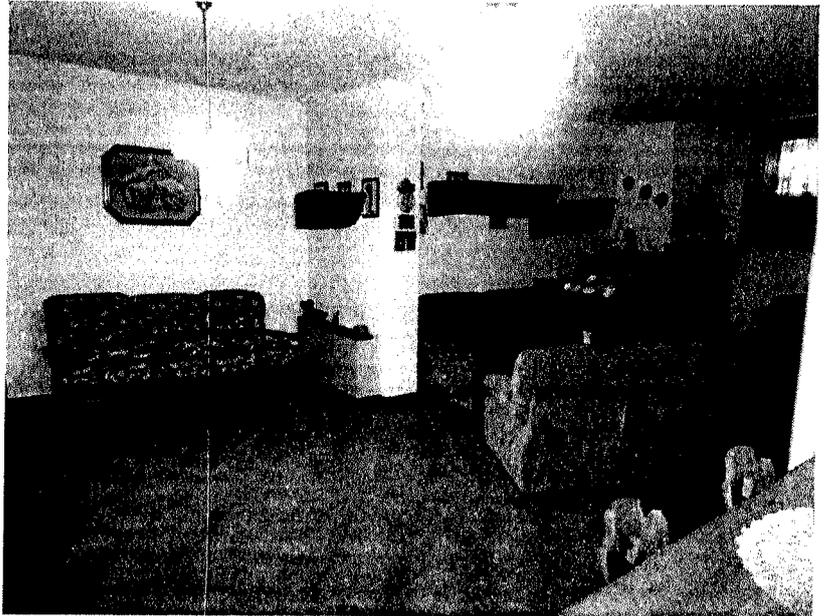
PI-Interno lavanderia/stireria.



PI-Interno lavanderia/stireria.



PI-Accesso alla taverna.



PI-Taverna.



PI-Taverna.



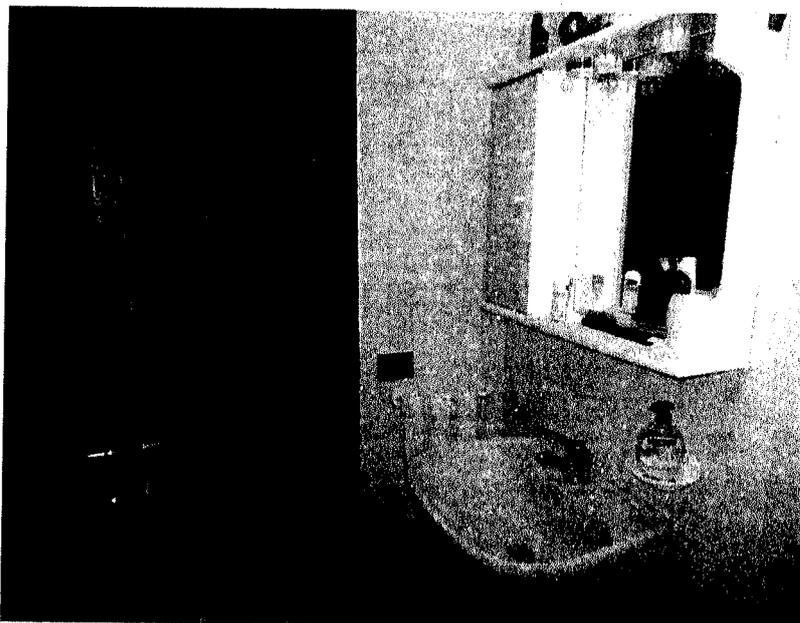
PI-Taverna.



PI-Taverna.



PI-Taverna.



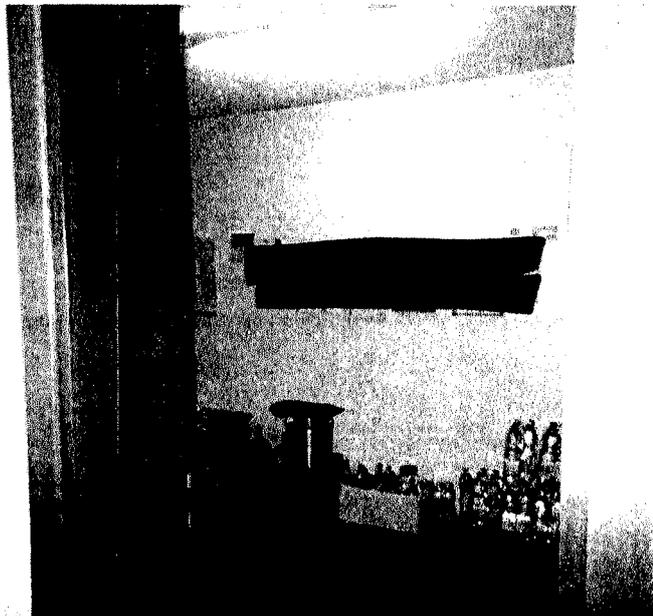
PI-Accesso Servizi Igienici di piano.



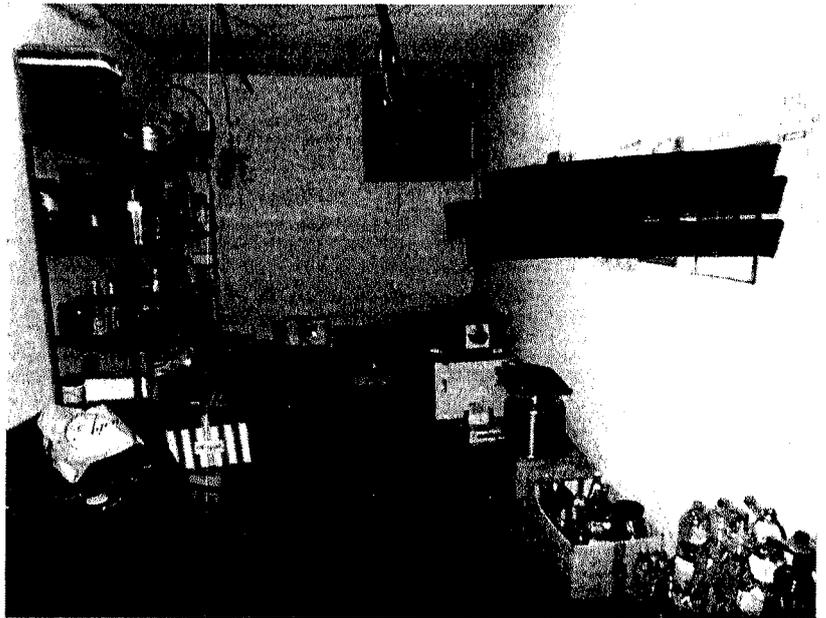
PI-Servizio Igienico di piano.



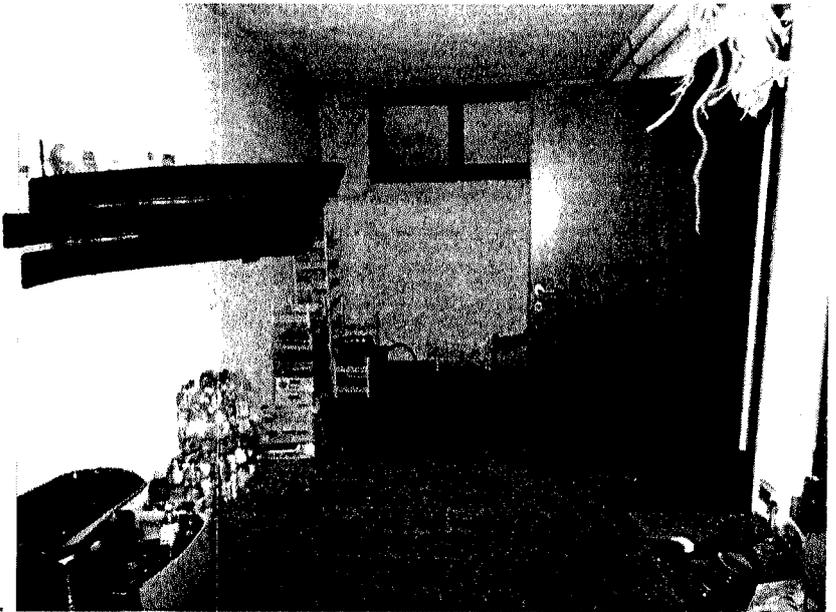
PI-Servizio Igienico di piano.



PI-Accesso cantina.



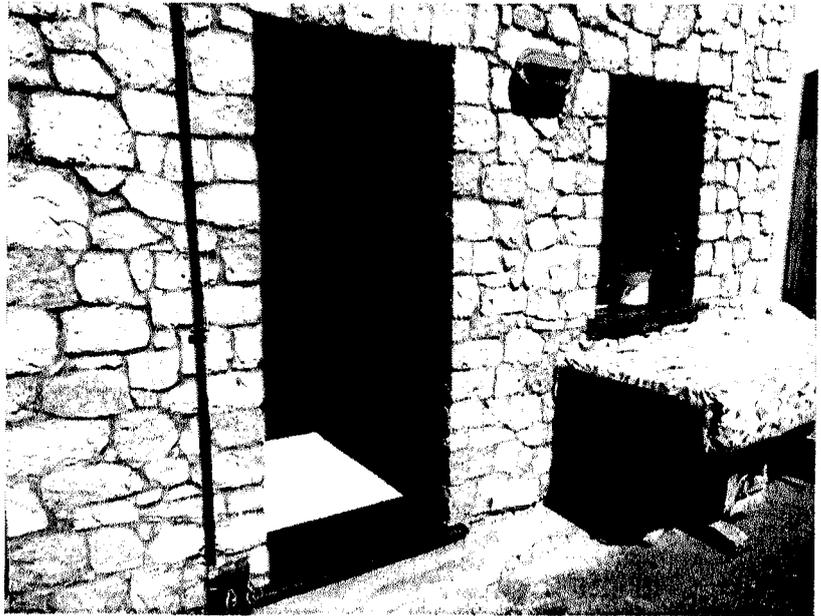
PI-Cantina.



PI-Cantina.



EST-Cortile locali accessori.



EST- Locale stiereria estiva/guardaroba.



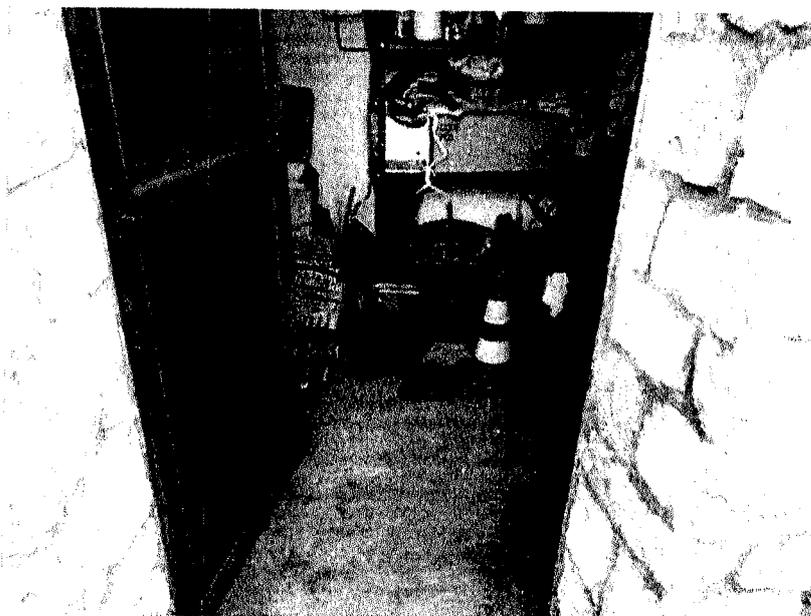
EST-Stireria estiva/guardaroba.



EST-Stireria estiva/guardaroba.



EST-Disimpegno locali esterni.



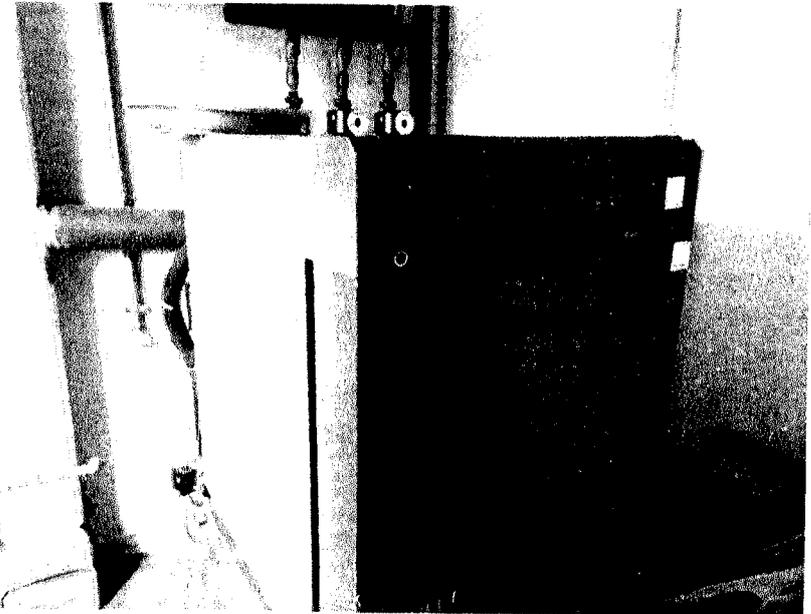
EST-Accesso ripostiglio attrezzature.



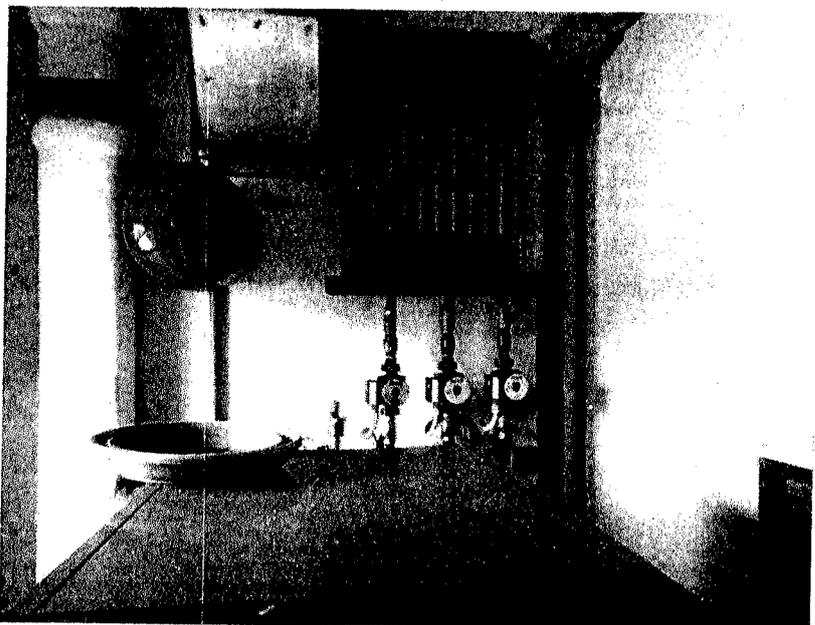
EST-Ripostiglio attrezzature.



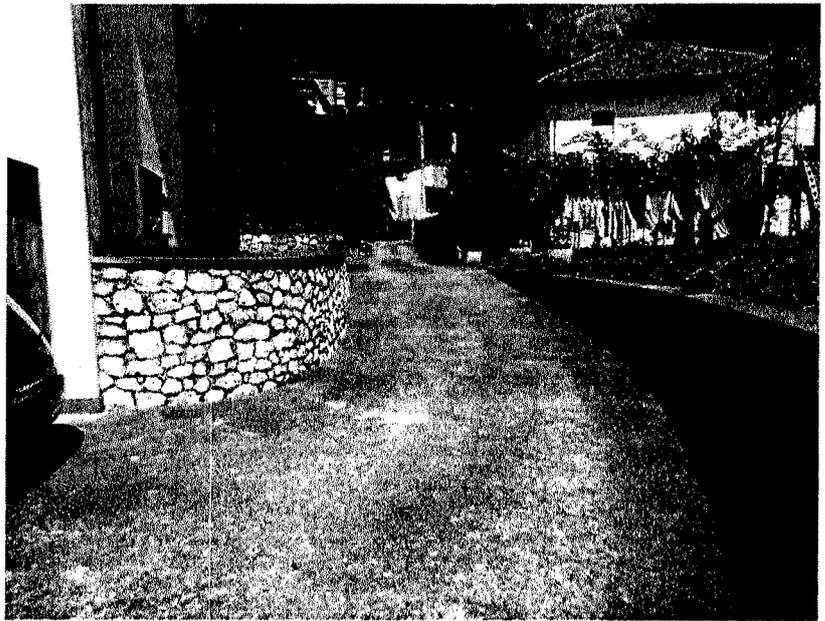
EST-Accesso Centrale Termica.



EST-Caldaia con bruciatore a gasolio.



EST-Collettore caldaia.



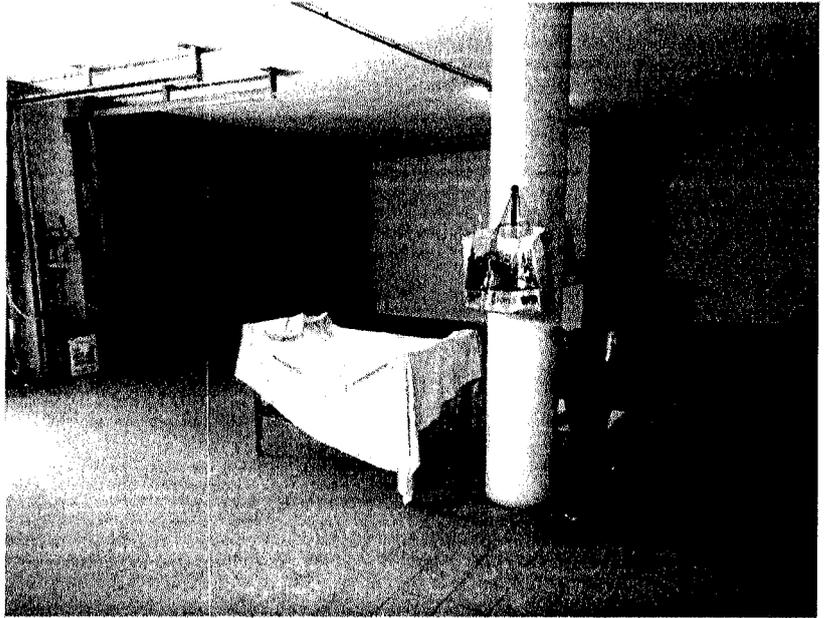
Autorimessa, accesso carrale esterno



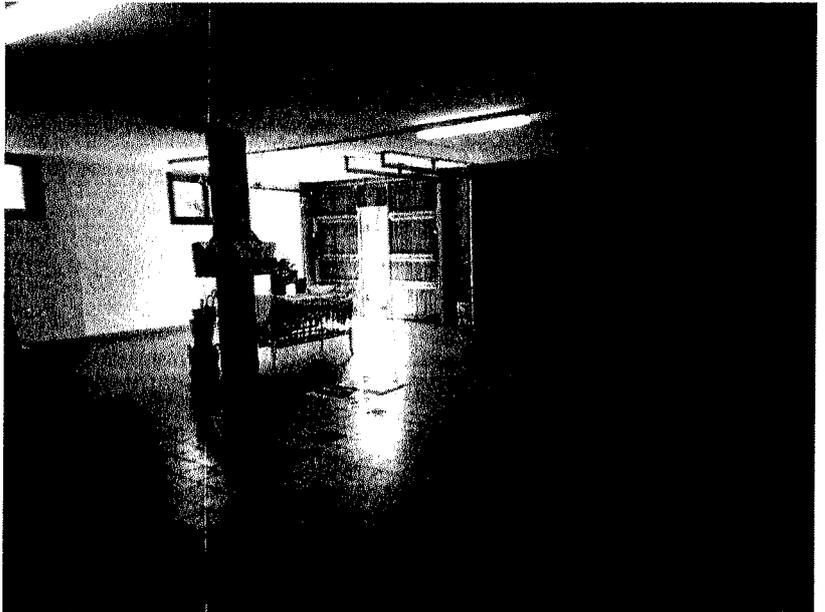
Autorimessa, cortile accesso.



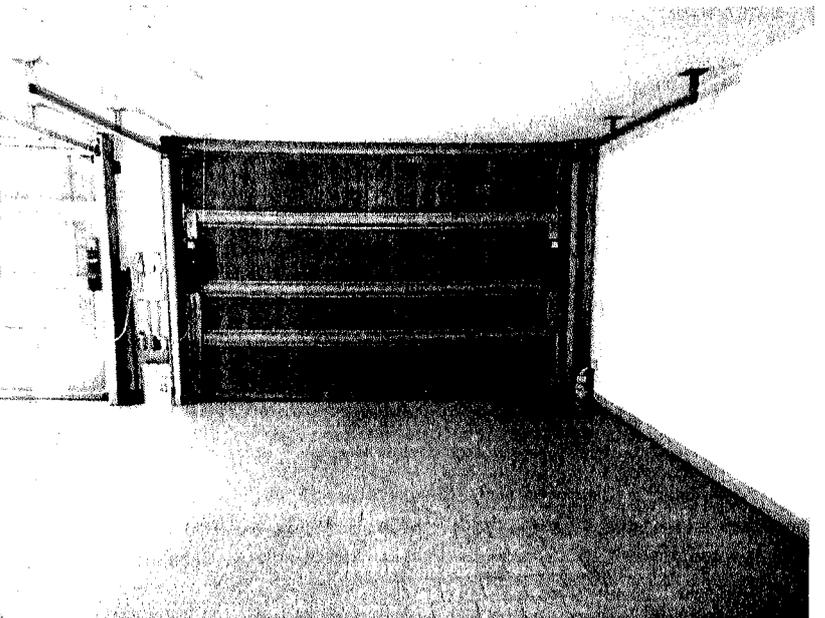
Autorimessa, vista interna.



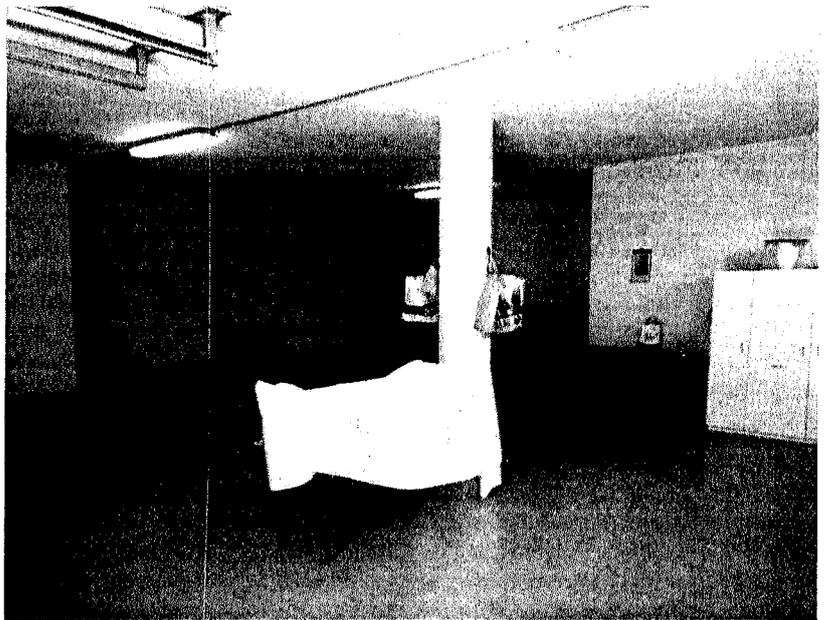
Autorimessa, vista interna.



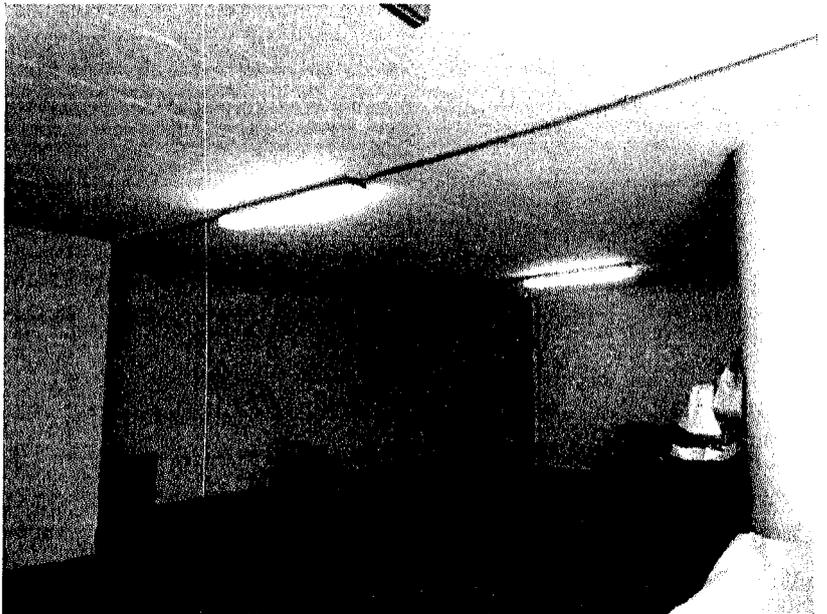
Autorimessa, basculanti.



Autorimessa, automatismi basculanti.



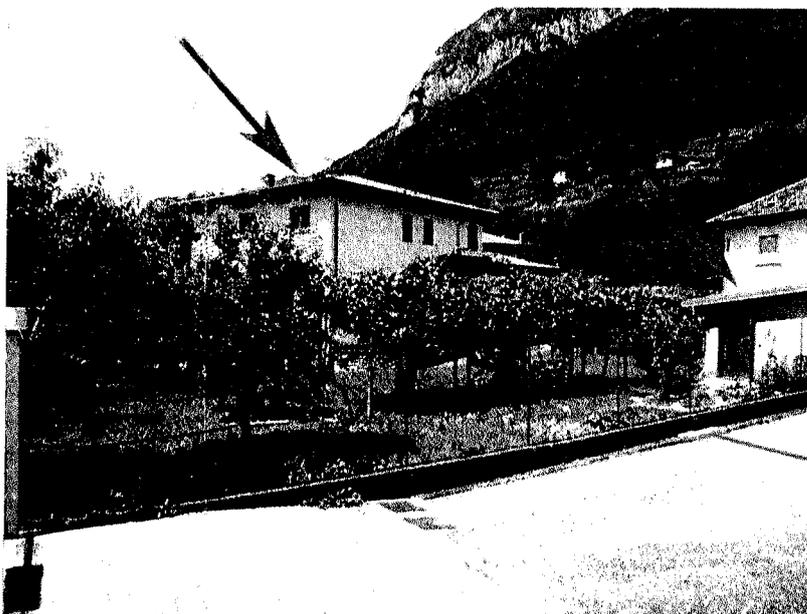
Autorimessa, vista interna di fondo.



Autorimessa, vista interna di fondo.



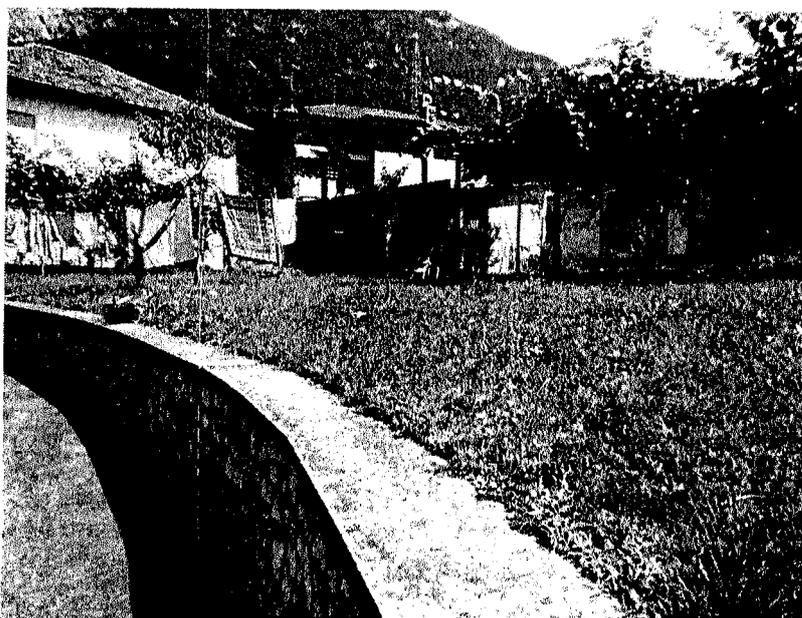
Autorimessa, porta accesso interno.



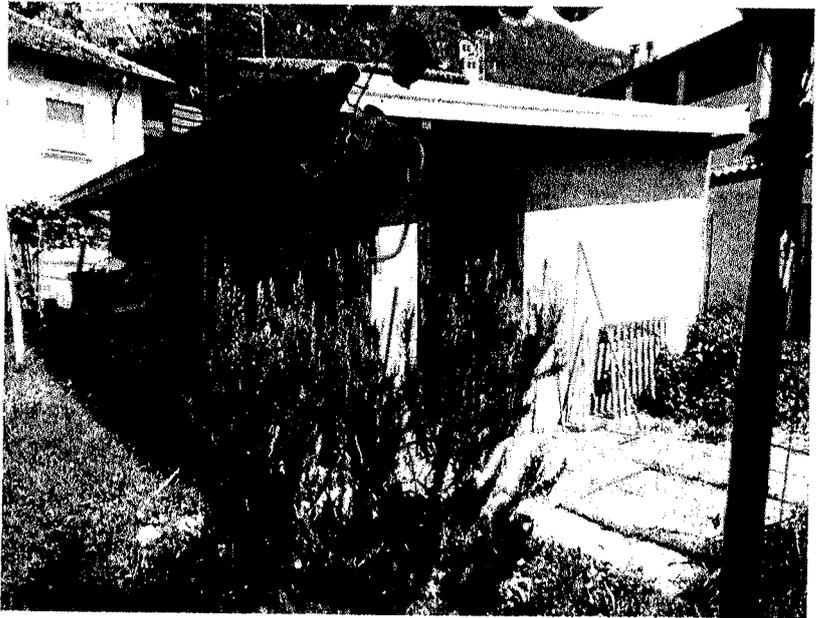
Fabbricato principale Sx e a confine Dx.



Individuazione fabbricato a confine.



Individuazione fabbricato dal cortile interno.



Vista esterna angolo sud-est.



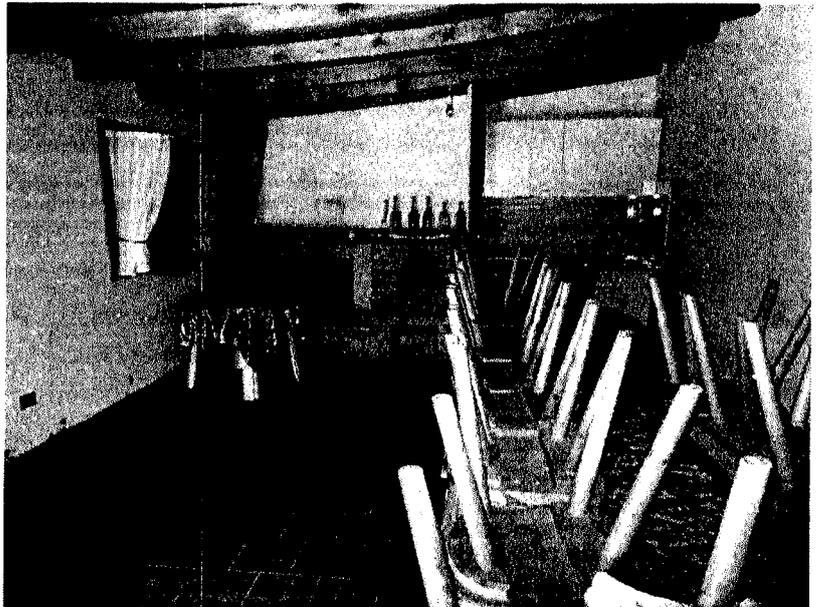
Vista facciata sud, finestre.



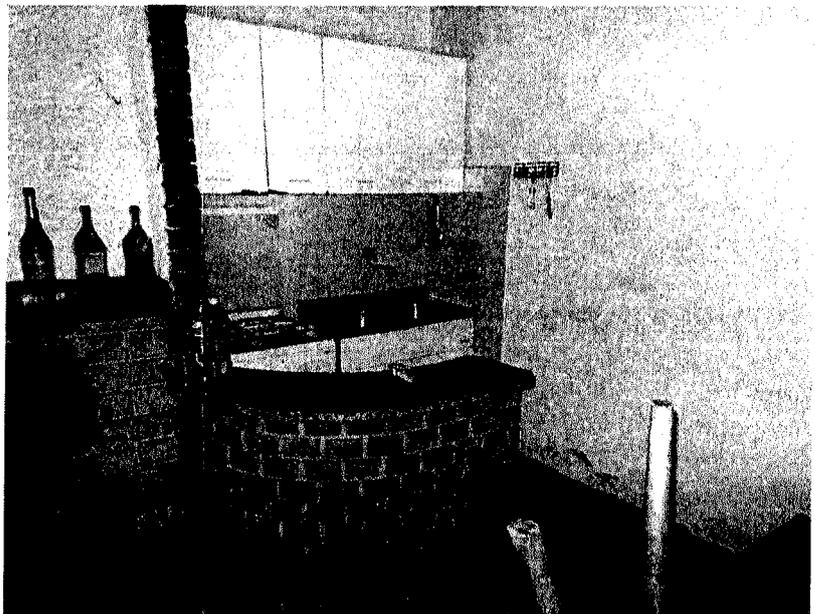
Vista facciata est, ingresso.



Pavimentazione antistante l'ingresso.



Vista interna, camino/forno pizza in muratura.



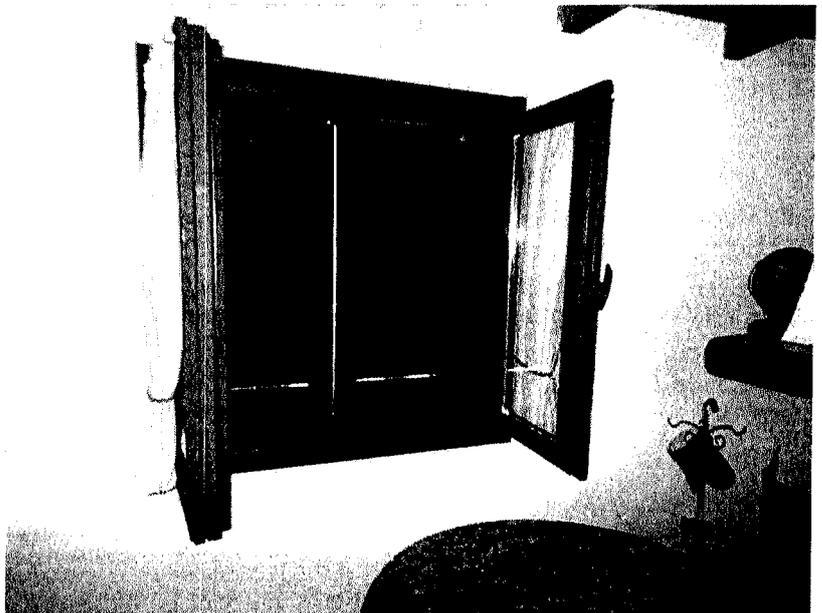
Vista Interna, angolo cottura e lavello.



Vista interna verso l'uscita.

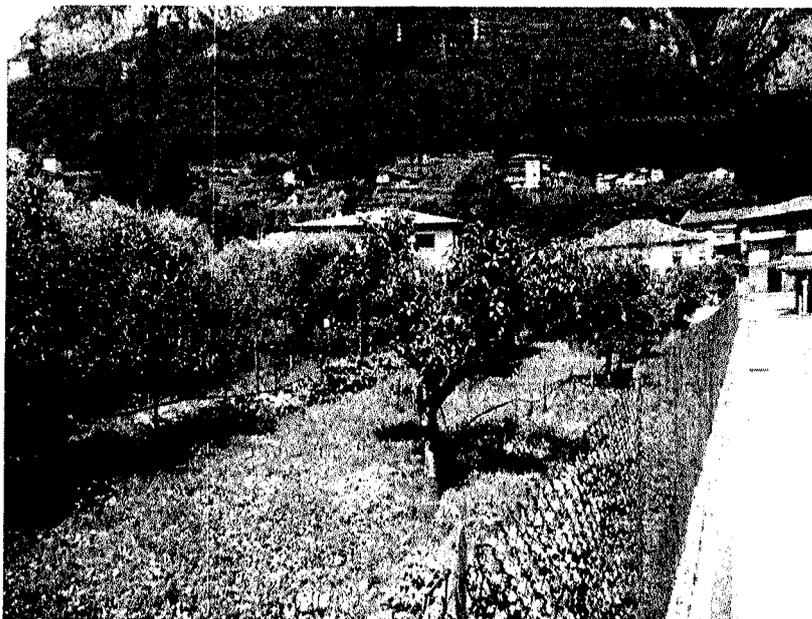


Vista interna, intradosso solaio copertura.



Vista interna, una delle due finestre.

Allegato
RILIEVO FOTOGRAFICO - LOTTO 2
Esec.Imm. n. 1222/2016



Individuazione Lotti 1 e 2.



Accesso carrale Lotto 2, da est.



Confine nord, certo.



Confine est, certo.



Confine sud, certo.



Confine ovest, indicativo.



Vista interna dell'area agricola da est.



Vista interna dell'area agricola da est.



Vista interna dell'area agricola da ovest.