

RELAZIONE PERITALE
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 295/2017

PREMESSA

L'ill.mo Giudice Istruttore Dott. Giovanni Panzeri, con *Comunicazione di ordinanza pronunciata dal Giudice dell'esecuzione* del 14.06.2017, aveva nominato C.T.U. per la presente causa Francesca Pinotti, Architetto libero professionista con studio in Covo (BG) - via G. B. Tomasoni, 7 iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Bergamo al n° 1516 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Bergamo n° 235, disponendone la comparizione all'udienza del 19.07.2017 - ore 10.00

La sottoscritta Francesca Pinotti, non potendo presenziare in tal data, chiede un posticipo di giuramento effettuato il giorno 09.09.2017, accettando l'incarico di "*Stima degli immobili siti in Castelli Calepio (BG) via G.B. Moroni, n° 4*" conferitole fissando per il sopralluogo la data del 17.11.2017 (All. n°1)

Il giorno 17.11.2017 il C.T.U. presente al sopralluogo apprende che la raccomandata con ricevuta di ritorno non è stata ricevuta dal [REDACTED], contestualmente fissa col proprietario un secondo sopralluogo.

Chiede pertanto una proroga di 40 giorni per poter esperire l'incarico assegnato e aver il tempo necessario per un secondo sopralluogo. (All. n°2)



OPERAZIONI PERITALI

Sopralluogo (All. n°3)

Il giorno 27.11.2017, in via G. B. Moroni, n° 4 a Castelli Calepio (BG) località Quintano la sottoscritta, in qualità di C.T.U., accompagnata dal collaboratore di studio [REDACTED] ha effettuato il secondo sopralluogo necessario per la stima del complesso industriale.

Le operazioni peritali degli immobili iniziano alle ore 10:00 alla presenza di:

[REDACTED]

- Il Collaboratore dello [REDACTED]
oltre al C.T.U. Arch. Francesca Pinotti.

Risposte al quesito

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, l'Esperto Estimatore

PROVEDA

- 1) *all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA



Gli immobili oggetto di perizia, sono situati a Castelli Calepio (BG) località Quintano, un Comune posto tra la pianura bergamasca e la Valcalepio, distante circa 15 km. dal Capoluogo situato tra i Comuni di Palazzolo sull'Oglio, Grumello del Monte, Telgate ed Erbusco.

a) Confini e dati Catastali

I cespiti presentano i seguenti dati catastali:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	INDIRIZZO	CATEGORIA
10	8773	1	via G. B. Moroni, 4	D/7
10	8773	2	via G. B. Moroni, 4	A/3



Tribunale di Bergamo

esecuzioni immobiliari
causa n. 295/2017

10	8773	3	via G. B. Moroni, 4	C/6
10	6628	/	via G. B. Moroni, 4	D/1

L'intero complesso industriale è composto da due capannoni, uffici posti al piano terra e parte del piano primo, appartamento in fase di costruzione posto al piano primo (sopra gli uffici), autorimessa doppia al piano semi-interrato con terrazza al piano rialzato adibita all'appartamento e una Cabina Enel.

Confini: tutto il complesso, oggetto di pignoramento, confina partendo da nord con un'altra area industriale mapp. 3983, a est con area verde privata mapp. 7311, 1564, 1563, a sud con altra proprietà mapp. 4824, 5861 e a ovest con la via G. B. Moroni.

b) Formazione di uno o più lotti per la vendita e nuovi confini

Il complesso può essere frazionato usufruendo anche dei due ingressi indipendenti, ossia:

- 1) Appartamento con scala indipendente e terrazza con Autorimessa doppia e ingresso carraio da via G. B. Moroni n°2
- 2) Uffici con ingresso carraio da via G. B. Moroni n°4
- 3) Capannone 1 con ingresso carraio da via G. B. Moroni n°4
- 4) Capannone 2 con ingresso carraio da via G. B. Moroni n°4

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria. (All. n°4)

- 2) *ad una sommaria descrizione del bene;*

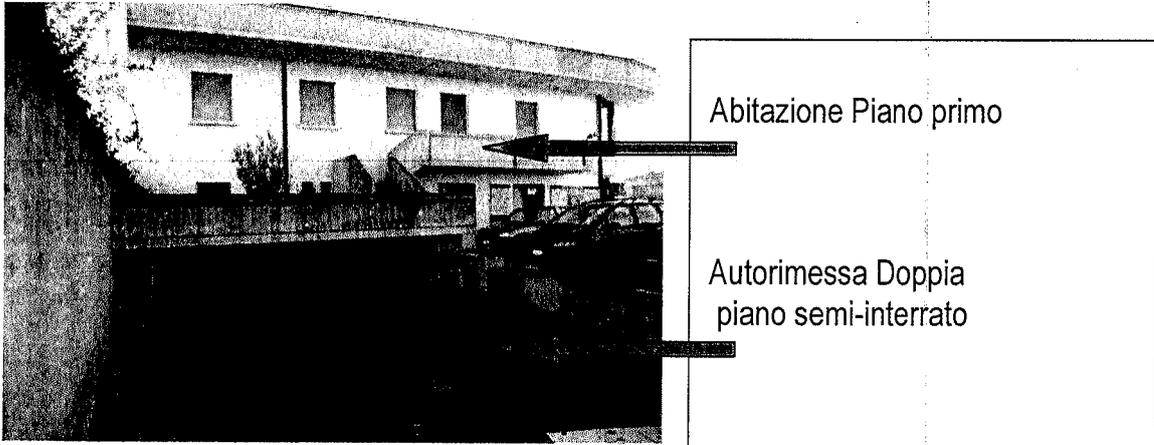
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Caratteristiche descrittive e strutturali dei fabbricati

Accesso al complesso da via G. B. Moroni, 4 tramite due ingressi carrai: uno per l'autorimessa e l'appartamento e uno per i due capannoni e uffici.



a) **ABITAZIONE** (foglio 10 mappale 8773 sub.2 A/3)



- Piano Primo : si accede all'abitazione tramite scala esterna in cemento non rivestita. Internamente l'appartamento è ancora in fase di costruzione e la disposizione interna è la seguente: Ingresso su Soggiorno con cucina, disimpegno, Camera da letto n. 1, bagno, Camera da letto n. 2. Al piano rialzato, sopra l'autorimessa si trova la terrazza con accesso dalla scala esterna in cemento.

Particolari Abitazione

Nessun particolare si può descrivere per l'abitazione in quanto è in fase di costruzione e all'interno vi sono solo i tavolati di separazione degli ambienti.

Risulta priva di serramenti esterni e interni, sono presenti solo i corpi oscuranti (tapparelle in Pvc) e la porta d'ingresso, priva di impianti e pavimentazione.

b) **AUTORIMESSA** (foglio 10 mappale 8773 sub.3 C/6)

- Piano semi-interrato : l'autorimessa ha un accesso indipendente rispetto al complesso industriale, sempre da via G. B. Moroni al n° 2.

Particolari Autorimessa

Nessun particolare si può descrivere per l'autorimessa in quanto priva di pavimentazione e serramento d'accesso. Nel progetto visibile dalla pratica edilizia sono previste due saracinesche



in quanto può contenere due automobili.

c) **UFFICI** (foglio 10 mappale 8773 sub.1)



Capannone 1
Magazzino/deposito

Uffici piano terra e porzione del
piano primo

- Piano terra e primo : gli uffici del complesso industriale si trovano a piano terra con collegamento al piano primo tramite una scala a chiocciola interna.

Il primo piano presenta una stanza non ancora comunicante con l'attuale ufficio perché in fase di ristrutturazione come si evince dalla pratica edilizia presente in Comune e allegata.

Al piano terra l'ufficio confina ed è collegato tramite apertura col Capannone n. 1; l'accesso agli uffici è indipendente.

Particolari Uffici

- *Infissi* : porta d'ingresso in alluminio colore nero con vetri; serramenti in alluminio colore nero.
- *Elettrico* : presente con corpi illuminanti a soffitto compresi nel ribassamento a pannelli.
- *Idraulico* : presente con caloriferi in alluminio.
- *Aria Condizionata* : non presente.
- *Citofonico* : presente in forma semplice.
- *Ascensore* : non presente.
- *Condizioni d'insieme* : gli uffici si trovano in condizioni buone.



d) CAPANNONE 1 comunicante con gli uffici (foglio 10 mappale 8773 sub.1)

- Piano terra : il capannone 1

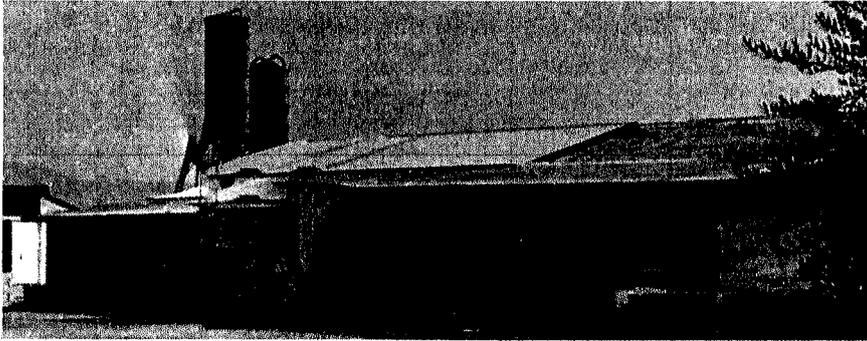
Confina ed è collegato tramite apertura con gli uffici; l'accesso è indipendente con apertura carrale posta sul lato est e sud, all'interno vi sono i bagni e gli spogliatoi dedicati ai dipendenti. Il capannone è utilizzato come deposito/magazzino di materiale inerente alla ditta e presenta due tipi di coperture: una curva con struttura in ferro e copertura in ondulux (presumibilmente eternit) e una parte di copertura piatta con struttura di sostegno in ferro e copertura in ondulux di colore chiaro (più recente).

Particolari Capannone 1 adiacente agli Uffici

- *Infissi* : porta d'ingresso scorrevole in ferro con vetri; porte interne del locale spogliatoi/bagni in alluminio colore nero alcune delle quali con vetro nella parte superiore.
- *Elettrico* : presente con corpi illuminanti a soffitto di tipo industriale.
- *Idraulico* : non presente.
- *Aria Condizionata* : non presente.
- *Citofonico* : non presente.
- *Condizioni d'insieme* : il capannone 1 si trova in condizioni discrete con parte della copertura curva priva di pannelli ondulati.



e) **CAPANNONE 2** (foglio 10 mappale 8773 sub.1)



- Piano terra : il capannone 2 è posizionato all'interno dell'area lungo il lato est a confine con altri mappali di proprietari differenti.

All'interno di questo capannone avviene la lavorazione principale del [REDACTED] e in passato è stato ampliato.

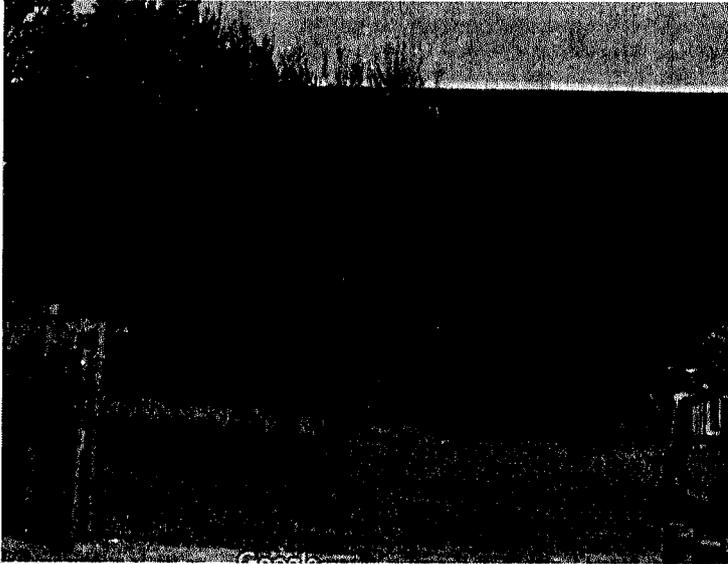
La muratura esterna del Capannone è in blocchi di colore grigio faccia a vista e la copertura in lastre di ondulux colore grigio.

Particolari Capannone 2

- *Infissi* : porte d'ingresso scorrevoli in ferro con vetri, finestre con struttura in ferro
- *Elettrico* : presente con corpi illuminanti a soffitto di tipo industriale.
- *Idraulico* : non presente.
- *Aria Condizionata* : non presente.
- *Citofonico* : non presente.
- *Condizioni d'insieme* : il capannone 1 si trova in condizioni discrete per il tipo di utilizzo fatto.



f) Cabina Enel (foglio 10 mappale 6628 D/1)



- Piano terra : L'unità è ubicata in allineamento con la recinzione lungo via G. B. Moroni e costituisce la cabina elettrica dove sono collocati gli impianti di trasformazione della energia elettrica a servizio della struttura. La Cabina Enel è stata costruita nel 1991, nascosta dalla folta vegetazione occupa una superficie lorda di circa 30 mq.

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;*

3. COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 01.09.1967

Presumibilmente i capannoni esistenti sono stati costruiti dopo il 1967 anche se presso l'ufficio tecnico non sono state trovate le pratiche edilizie inerenti alla costruzione ma solo pratiche inerenti all'ampliamento effettuato in vari fasi.



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, quantificare i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

4. ESTREMI LICENZA EDILIZIA O CONCESSIONE EDILIZIA (All. n°5)

Da una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelli Calepio (BG), sono presenti diverse pratiche edilizie e precisamente ne sono state consultate n. 14 alcune delle quali non sono state riprodotte perché ritenute inadeguate :

*Pratica Edilizia n. 826 "Casa di civile abitazione con uffici" del 11.05.1970

*Pratica Edilizia n.1252/2278 "Ampliamento di un fabbricato" del 10.03.1987

*Pratica Edilizia n. 1435 "Ampliamento fabbricato" del 09.05.1989

*Pratica Edilizia n. 2314/2949 "Cabina Enel" del 19.12.1991

*Concessione Edilizia n. 3841/1 "Ampliamento e ristrutturazione edificio ad uso uffici e abitazione" del 04.10.1994

*Concessione Edilizia n. 4332/1 "Consolidamento statico e ampliamento edifici" del 13.02.1996

*Concessione Edilizia n. 4861 "Autorimessa semi interrata su demolizione di preesistente" del 28.03.1996

*Concessione Edilizia n. 5458/2 "Variante in corso d'opera della C. E. 4332/1 " del 11.10.1998

* Licenza Edilizia n. 5730/1 "Consolidamento statico e ampliamento capannone" del 21.07.1999

* D.I.A. "opere interne e cambio d'uso" n. 7567 del 31.08.2004



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

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PER I TERRENI

Nessun terreno fa parte di questa Esecuzione Immobiliare.

6) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All. n°6)

Per l'identificazione Catastale si è reso necessario richiedere copia delle schede catastali presso il Catasto Edilizio Urbano in quanto mancanti nella documentazione di parte.

Il bene immobiliare oggetto della seguente esecuzione immobiliare è censito come segue:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	INDIRIZZO	CATEGORIA
10	8773	1	via G. B. Moroni, 4	D/7
10	8773	2	via G. B. Moroni, 4	A/3
10	8773	3	via G. B. Moroni, 4	C/6
10	6628	/	via G. B. Moroni, 4	D/1

Le Schede catastali dell'intero complesso industriale sono intestate al [REDACTED] e corrispondono al rilievo effettuato, solo l'appartamento e una stanza dedicata agli uffici sono in fase di ristrutturazione quindi impossibile variare l'acatastamento senza la fine dei lavori.



7) *All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;*

7. INTESTARIO DEL BENE

Al momento dell'Atto di Pignoramento il debitore esecutato [REDACTED] risulta unico proprietario con la quota di 100% degli immobili sopra descritti situati nel Comune di Castelli Calepio (BG) località Quintano.

8) *All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

8. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

In relazione all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni, oggetto della presente perizia, si conferma quanto indicato nella "Certificazione notarile ipotecaria e catastale ventennale" elaborata dal Notaio Stefano Finardi, notaio in Treviglio (BG).



Vincoli e oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura**a) Oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto**

Negativo

9) *alla determinazione del valore degli immobili pignorati.***9. DETERMINAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI****a) condizioni generali**

Per quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo lo stato conservativo dell'intero immobile può essere ritenuto nella sua globalità "normale", così come le condizioni di manutenzione dell'intero complesso industriale composto da: due Capannoni, della Palazzina Uffici, dell'Appartamento con Autorimessa e della centrale Enel

b) Situazione di mercato

La richiesta di Appartamenti e Capannoni in questo periodo è carente come in tutta la zona della provincia a causa della crisi che sta investendo fortemente in modo globale tutti i settori.

c) Criteri di stima e fonti di informazione

La stima degli immobili è stata effettuata utilizzando come criterio di valutazione il metodo sintetico comparativo, con il quale la stima avviene mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Al fine di avvicinare al più probabile valore di mercato, i beni in oggetto, sono stati consultati:

* agenzie immobiliari

* Case & Terreni 2014 indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia

(All. n°7)

VENDITA	Appartamenti	Castelli Calepio (BG)
Da ristrutturare	Da €/mq. 500,00	A €/mq. 800,00
Box a corpo	16.000,00	18.000,00



Tribunale di Bergamo

esecuzioni immobiliari
causa n. 295/2017

VENDITA	Capannoni	Castelli Calepio (BG)
	Da €/mq. 700,00	A €/mq. 800,00
VENDITA	Uffici	Castelli Calepio (BG)
	Da €/mq. 1.600,00	A €/mq. 1.900,00

d) Valore dell'immobile oggetto di pignoramento

Dalle considerazioni sopra esposte viene preso in esame lo stato di conservazione degli immobili.

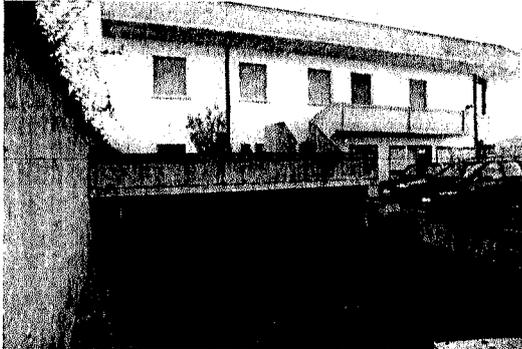
La determinazione della superficie viene calcolata al lordo i muri perimetrali e per metà i muri confinanti con altre unità immobiliari.

La superficie delle pertinenze viene calcolata col seguente criterio :

Balconi o terrazze coefficiente = 33%

Giardini e/o area esterna di pertinenza coefficiente = 10%



a) ABITAZIONE - b) AUTORIMESSA

PIANO TERRA	MQ.	COEFF.	TOTALE	VALORE/MQ.	PREZZO
Abitazione A/3 Piano Primo	81,60	100%	81,60 mq.	€ 600,00	
Balcone e terrazza	50,35	33%	16,61 mq.	"	
Area esterna di pertinenza	102,56 mq.	10%	10,25 mq.	"	
Valore di mercato			108,46mq.	€ 600,00	€ 65.076,00
Autorimessa doppia				A corpo	€ 25.000,00
TOTALE Si arrotonda per difetto					€ 90.076,00 € 90.000,00

e) adeguamenti e correzioni della stima

Negativo

f) Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'abitazione in fase di ristrutturazione con Autorimessa doppia, nello stato di fatto in cui si trovano (Euro Novantamila/00) **€ 90.000,00**



UFFICI

PIANO TERRA e PRIMO	MQ.	COEFF.	TOTALE	VALORE/MQ.	PREZZO
Uffici piano terra	52,70 mq.	100%	52,70 mq.	€ 1.200,00	
Uffici piano primo	32,25 mq.	100%	32,25 mq.		
Uffici piano primo in fase di ristrutturazione	28,85 mq.	50%	14,42 mq.		
Magazzino con Bagni	62,70 mq.	50%	31,35 mq.		
Valore di mercato			130,72 mq.	€ 1.200,00	€ 156.864,00
Si arrotonda per difetto TOTALE					€ 156.800,00

g) adeguamenti e correzioni della stima

Negativo

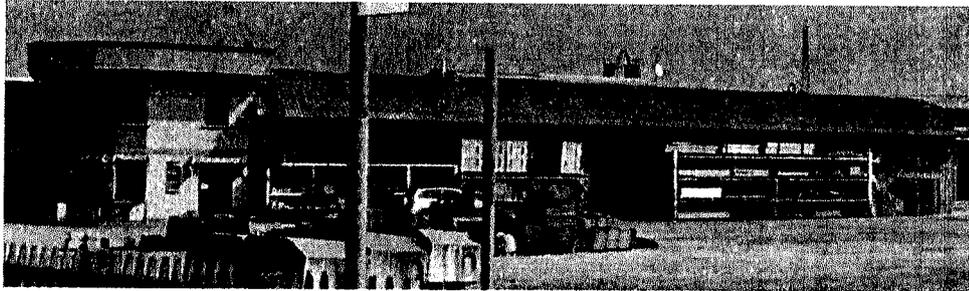
h) Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli Uffici con magazzino e bagni, nello stato di fatto in cui si trovano

(Euro Centocinquantaseimilaottocento/00)

€ 156.800,00

CAPANNONE 1 adiacente e collegato con gli Uffici



PIANO TERRA	MQ.	COEFF.	TOTALE	VALORE/MQ.	PREZZO
Capannone adibito a Magazzino/deposito	799,16 mq. + 27,70 bagni	100%	826,86 mq.	€ 500,00	
TOTALE Si arrotonda per difetto					€ 413.430,00 € 413.400,00

e) adeguamenti e correzioni della stima

Negativo

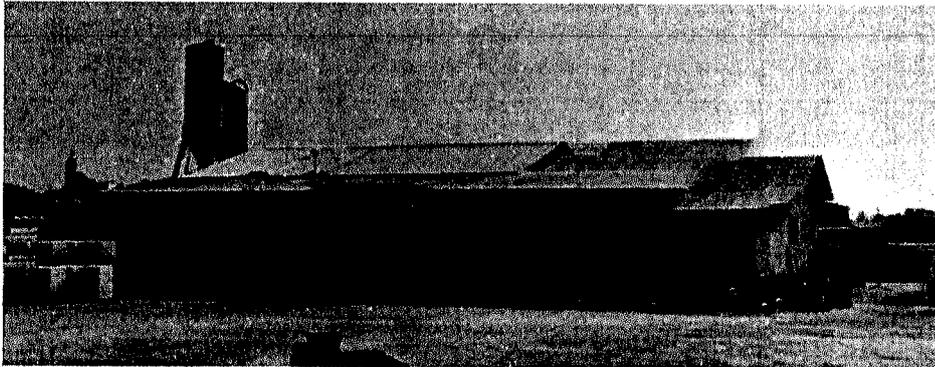
f) Prezzo base d'asta del lotto

Valore del Capannone 1 con bagni, nello stato di fatto in cui si trova

(Euro Quattrocentotredicimilaquattrocento/00)

€ 413.400,00



CAPANNONE 2

PIANO TERRA	MQ.	COEFF.	TOTALE	VALORE/MQ.	PREZZO
Capannone adibito a Magazzino/deposito	1.064,30 mq.	100%	1.064,30 mq.	€ 500,00	
TOTALE Si arrotonda per difetto					€ 532.150,00 € 532.000,00

e) adeguamenti e correzioni della stima

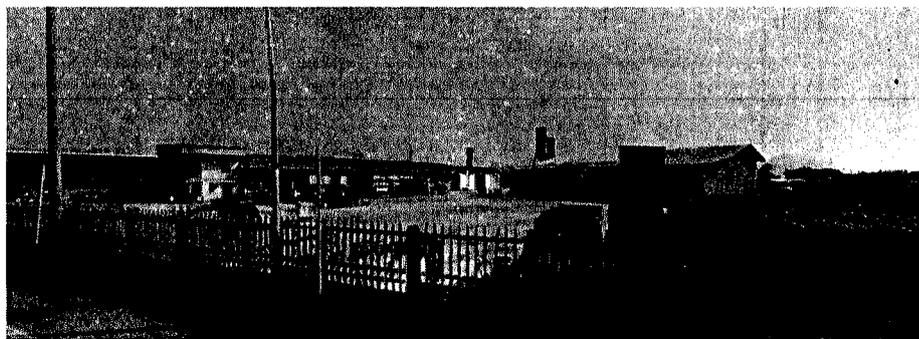
Negativo

f) Prezzo base d'asta del lotto

Valore del Capannone 2 nello stato di fatto in cui si trova

(Euro Cinquecentotrentaduemila/00)

€ 532.000,00

AREA ADIBITA AL COMPLESSO INDUSTRIALE

PIANO TERRA	MQ.	COEFF.	TOTALE	VALORE/MQ.	PREZZO
Area adibita per il deposito dei manufatti in cemento e area di manovra	4.342,00 mq.	10%	434,20 mq.	€ 500,00	
TOTALE Si arrotonda per difetto					€ 217.100,00 € 217.000,00

e) adeguamenti e correzioni della stima

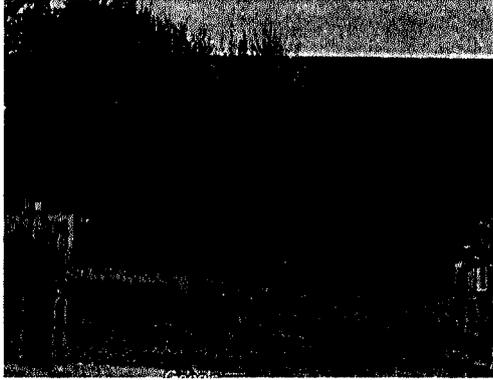
Negativo

f) Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'area nello stato di fatto in cui si trova

(Euro Duecentodiciassettemila/00)

€ 217.000,00

CABINA ENEL

PIANO TERRA	MQ.	COEFF.	TOTALE	VALORE/MQ.	PREZZO
Cabina Enel	33,81 mq.	25%	8,45 mq.	€ 500,00	
Area verde	127,91 mq.	10%	12,79 mq.		
TOTALE Si arrotonda per difetto			21,24 mq.		€ 10.621,25 € 10.600,00

e) adeguamenti e correzioni della stima

Negativo

f) Prezzo base d'asta del lotto

Valore della Cabina Enel nello stato di fatto in cui si trova

(Euro Diecimilaseicento/00)

€ 10.600,00**Valore complessivo attribuito all'intero Complesso****€ 1.419.800,00**

(Euro Unmilionequattrocentodiciannovemilaottocento/00)



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;

10. FORMAZIONE E VALORE DEL LOTTO

STIMA DEI BENI IN SINGOLI LOTTI

Oltre all'ipotesi di vendita dell'intero lotto, la seconda ipotesi di vendita è quella di considerare i singoli lotti costituenti il Complesso, tenendo sempre conto dei vincoli che la normativa urbanistica edilizia di piano vigente impone, ed in particolare l'impossibilità dell'utilizzazione (vendita) in modo separato dei beni pertinenziali (area e Cabina Enel) a servizio dell'attività principale.

Si precisa che nel caso si proceda ad una vendita per lotti, ogni modifica alla consistenza dei locali ed al loro eventuale cambio di destinazione d'uso, dovrà essere esaminata e autorizzata dalla Commissione Edilizia comunale.

La natura degli immobili consente la formazione di lotti omogenei così di seguito suddivisi:

- a) Appartamento con Autorimessa doppia e ingresso indipendente da via G. B. Moroni 2
- b) Uffici con ingresso da via G. B. Moroni 4
- c) Capannone 1 con ingresso da via G. B. Moroni 4
- d) Capannone 2 con ingresso da via G. B. Moroni 4
- e) Cabina Enel con ingresso da via G. B. Moroni 4

Si precisa che la superficie su cui insiste l'intero Complesso dovrà essere divisa in base alla vendita lottizzata, predisporre anticipatamente una suddivisione dell'Area sarebbe prematuro.



11) *all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;*

11. ACCERTAMENTO COMODA DIVISIBILITA'

Come descritto al punto 10.) la naturale composizione favorisce una divisibilità dei beni oggetto di pignoramento.

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

12. STATO DI POSSESSO

Gli immobili, oggetto della procedura, risultano di proprietà del [REDACTED] che in corso delle operazioni peritali erano occupati dal proprietario.

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

13. PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Alla data della predisposizione della presente perizia estimativa, le unità immobiliari in questione Non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.



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

14. PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vedi allegati: (All. n°8)

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

15. NOTA DI VOLTURA

Da un'indagine effettuata non risultano atti di vendita per i quali si debba procedere ad una 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.

16. SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO

Vedi allegati: (All. n°9)



La sottoscritta dichiara che copia dell'elaborato peritale è stato firmato digitalmente e depositato online, inoltre una copia di cortesia sarà stata depositata presso il Tribunale di Bergamo, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, una copia è stata inviata agli Avvocati presenti in questo Pignoramento e depositata presso il mio studio una copia della relazione per il proprietario dell'abitazione nel caso la richiedesse.

Con quanto sopra esposto in narrativa e con allegati, lo scrivente ritiene di aver esaurito l'incarico gentilmente conferitogli dall'Ill.mo G.I. Dott. Giovanni Panzeri del Tribunale di Bergamo Ufficio Esecuzioni Immobiliari e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza,

Covo, 07. 05.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Francesca Pinotti

.....



Allegati:

1. Verbale primo sopralluogo del 17.11.2017
2. Richiesta di proroga
3. Verbale secondo sopralluogo del 27.11.2017
4. Planimetria con suddivisione il "Lotti"
5. Richiesta e Copia Pratiche Edilizie presso Ufficio Tecnico Comune di Castelli Calepio (BG)
6. Richiesta Scheda Catastale e Copia Schede catastali
7. Listino prezzi degli immobili e aree di Bergamo e provincia del 2014
8. Rilievo fotografico
9. Succinta descrizione del lotto



SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO

Quota di proprietà : ██████████ 100%

Ubicazione del Complesso Industriale: **Castelli Calepio** (BG) via G. B. Moroni, n° 4 e n°2.

Divisione per lotti:

- 1) **Abitazione** Categoria A/3 Piano Primo con **Autorimessa** categoria C/6 piano semi interrato
€ 90.000,00
(Euro Novantamila/00)

- 2) **Uffici** piano terra e 1°
€ 156.800,00
(Euro Centocinquantaseimilaottocento/00)

- 3) **Capannone 1** categoria D/7
€ 413.400,00
(Euro Quattrocentotredicimilaquattrocento/00)

- 4) **Capannone 2** categoria D/7
€ 532.000,00
(Euro Cinquecentotrentaduemila/00)

- 5) **Cabina Enel** categoria D/1
€ 10.600,00
(Euro Diecimilaseicento/00)

- 6) **Area** a disposizione dell'intero complesso industriale divisibile solo alla vendita per lotti
€ 217.000,00
(Euro Duecentodiciassettemila/00)



Tribunale di Bergamo

esecuzioni immobiliari
causa n. 295/2017

Adeguamenti e Correzioni della stima negativo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	INDIRIZZO	CATEGORIA
10	8773	1	via G. B. Moroni, 4	D/7
10	8773	2	via G. B. Moroni, 4	A/3
10	8773	3	via G. B. Moroni, 4	C/6
10	6628	/	via G. B. Moroni, 4	D/1

Valore complessivo attribuito all'intero Complesso

€ 1.419.800,00

(Euro Unmilionequattrocentodiciannovemilaottocento/00)



TRIBUNALE DI BERGAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Numero : 295/2017 R.G. DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice esecutore: Dott. GIOVANNI PANZERI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Promossa da:

██████████ (attore principale)

CONTRO

██████████
in qualità di Socio illimitatamente responsabile della
██

INTERVENUTI ██████████

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Pinotti
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1516
Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 235
C. F. PNTFNC69E49A794U

Con studio in Covo (Bergamo) – via G. Garibaldi, 4
Tel. e fax. 0363.93448
e-mail : archpinotti@hotmail.it
pec : arch.pinottifrancesca@pec.it



INTEGRAZIONE **ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 295/2017**

Premessa: si precisa che tutti gli immobili, oggetto di Pignoramento, sono gravati da Ipoteca Bancaria per Mutuo Fondiario n. 61279328 Iscrizione Ipotecaria 8.4.2004 n.ri 18586/4673 per conto della Banca Intesa San Paolo s.p.a. con sede legale in Torino difesa dall'Avv. Valter Gentili (si allega copia di Ricorso per intervento ex art. 499 cpc)

RISPOSTE AI PUNTI CRITICI ESPOSTI DALL'AVVOCATO DANIELE GOFFI PER CONTO DEL SIG. ██████████

1- Innanzitutto, seppur ciò non incida direttamente sulla valutazione estimativa degli immobili in esame, l'arch. Francesca Pinotti nel proprio elaborato peritale ha indicato un numero civico errato della via G. B. Moroni, rispetto a quanto emerso dalle risultanze catastali e dalla realtà fattuale. Il numero corretto, infatti, è il 2, in luogo di quello erroneamente indicato, ossia il 4.

Ciò lo si evince sia dalla copia della visura per soggetto sia dalla relazione fotografica, entrambe allegata alle predette osservazioni dell'Arch. Andrea Pagani in data 17.07.2018

Risposta - Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, precisamente a pag. 3 e 4 (All. n°1), gli immobili elencati catastalmente riportano la via G.B. Moroni n. 4 da cui la sottoscritta ha preso gli estremi per inoltrare al proprietario la Raccomandata.

Durante le operazioni di sopralluogo, giunta sul posto, essendo una ditta (non un'abitazione privata) al suo esterno vi è una cartellonistica ben visibile con la dicitura "██████████" mentre



il numero civico (il n. 2) si legge a malapena; non curante del numero civico, che verificato nel corso del sopralluogo di Settembre/Ottobre 2018 si conferma essere il n.2.

2 - Il c.t.u. arch. Francesca Pinotti ha risposto erroneamente alla parte del quesito relativa all'eventuale sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive o di altri diritti a carico dei beni staggiti, laddove ha ommesso di considerare.....

Risposta - Nella documentazione fornitami per poter procedere alla stesura della Relazione Peritale degli immobili, oggetto di Pignoramento, non vi è nessun documento in cui risultano essere gravati da un "Diritto di Passaggio", bensì mi è stata fornita la documentazione attestante codesto diritto, citato nel "Decreto di Trasferimento" n. 218/2010 del 24.08.2016, dopo l'udienza di comparizione c.t.u. del 24/09/2018.

Dal Catasto Fabbricati e dalle Visure Catastali non risulta il diritto di passaggio e nell'elaborato grafico non è presente il cancello carraio che dalla proprietà "██████████" conduce alla proprietà "██████████"

Sentito il Catasto fabbricati di Bergamo, non è necessario variare la scheda catastale dei beni pignorati per il sopravvenuto "diritto di passaggio" nemmeno la variazione catastale per il passaggio carraio, bensì dovrebbe essere (se non è stato modificato alla data odierna) variata la scheda catastale della proprietà ██████████. che la sottoscritta, per motivi di privacy, non ha il compito di poterla produrre e/o variare.

3 - La relazione estimativa in esame, inoltre, conclude nel senso della possibilità di operare una suddivisione dell'intero compendio immobiliare di titolarità del sig. █████ █████ in una pluralità di singoli lotti, ossia

Risposta - Il punto 10 e 11 del Decreto di Nomina del C.T.U. chiede, ove sussiste la possibilità, di dividere i lotti dando un valore unitario a ciascuno di essi. La comoda divisione dei lotti effettuata in perizia è stata eseguita sulla base della natura degli immobili ben distinti l'uno dall'altro:



-L'appartamento ha un ingresso indipendente carraio e pedonale senza dover passare sull'area commerciale e in precedenza, prima della ristrutturazione mai ultimata, era dotato di contatore Enel a sestante quindi non gravante sulla centrale termica che alimenta i due capannoni.

- I due Capannoni hanno strutture separate e non comunicanti tra loro, per questo motivo sono stati pensati divisi per un'ipotetica vendita anche se uniti elettricamente da un'unica Cabina Enel che andrebbe rivista.

-Gli Uffici, che attualmente comunicano con il *Capannone 1* sono stati valutati separatamente in quanto possiedono una valutazione differente rispetto ai capannoni ma possono essere accorpati al Capannone confinante senza alcun problema.

Inoltre è stato specificato nella relazione che l'area su cui insiste l'intero compendio immobiliare e la Cabina Enel non sono state suddivise bensì valutate allo stato di fatto.

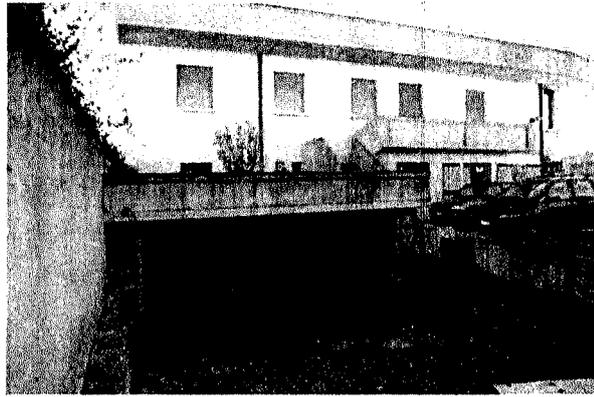
La divisione svolta non compromette alcuna possibile futura vendita accorpata dell'intero complesso industriale; al contrario, sarebbe stato inopportuno e poco adeguato alla richiesta del quesito (punto 10 e 11) la valutazione complessiva del compendio immobiliare.

4 - Si segnala infine, che - sempre sulla scorta delle osservazioni redatte dal tecnico incaricato dal creditore procedente - il c.t.u. è incorso in errore nel compiere la valutazione stima del compendio immobiliare pignorato, poiché i valori determinati non risultano coerenti "sia con la realtà del mercato immobiliare ancora in forte fase di contrazione economica e sempre più rivolta ad immobili ad alte prestazioni energetiche e bassi consumi....."

Risposta - Adeguamento e rivalutazione degli immobili, oggetto di pignoramento, relativo alla "24^a edizione del Listino Prezzi Immobili di Bergamo e provincia" in uscita a fine dicembre 2018.

(All. n°2)





- **Appartamento** piano primo catastalmente distinto al foglio 10 mappale 8773 sub. 2 cat. A/3 da € 200/mq. a € 350/mq.

Valore attribuito € 350,00 X 108,46mq = **€ 37.971,00**

- **Autorimessa doppia** piano interrato catastalmente distinta al foglio 10 mappale 8773 sub. 3 cat. C/6 da € 10.000,00 a € 15.000,00

Valore attribuito € 12.500,00 X 2 autorimesse = **€ 25.000,00**





- **Capannone 1** piano terra catastalmente distinto al foglio 10 mappale 8773 sub.1 cat. D/7 in provincia: ordinario interesse commerciale da € 300/mq. a € 450/mq.

Valore attribuito € 375 x 826,86 mq. = **€ 310.072,50**

Per il Diritto di Passaggio che insiste sull'area di fronte al capannone si decurta il 5% del valore
€ 310.072,50 – 5% = **€ 294.568,87**

Si precisa che la copertura del capannone è suddivisa in due parti: la copertura curva presenta lastre ondulate contenente amianto (con previsione di smaltimento) in alcune parti la copertura è assente; e una copertura piana priva di amianto.

Per lo smaltimento della copertura contenente amianto si prevede una decurtazione pari al 2% del valore € 294.568,87 – 2% = **€ 288.677,49**

Precisando che per questo tipo di lavorazione si può sfruttare l'agevolazione fiscale attiva sino al 31 dicembre 2019 (per le aziende detrazione del 50%) e che il costo totale dell'intervento su superfici maggiori a 250,00 mq si aggira attorno a € 7,00/mq.

Valore attribuito con le dovute decurtazioni *Capannone 1*
(Euro Duecentottantottomilaseicentosezzantasette/49)

€ 288.677,49





interno *Capannone 2* visibile la copertura mancante

- **Capannone 2** piano terra catastalmente distinto al foglio 10 mappale 8773 sub.1 cat. D/7 in provincia: ordinario interesse commerciale da € 300/mq. a € 450/mq.

Valore attribuito € 375 x 1.064,30 mq. = **€ 399.112,50**

Il Diritto di Passaggio non lede la proprietà del capannone, si ritiene opportuno non applicare la decurtazione del 5% come effettuata sul Capannone 1.

Si precisa che la copertura del capannone presenta lastre ondulate contenente amianto (con previsione di smaltimento) in alcune parti assenti;

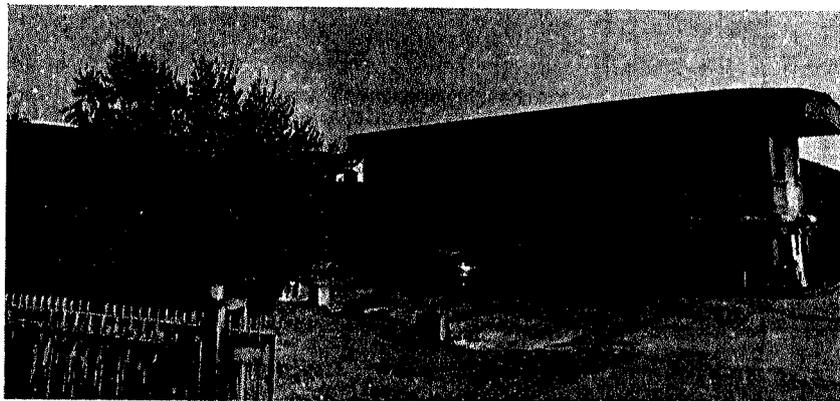
Per lo smaltimento della copertura contenente amianto si prevede una decurtazione pari al 2% del valore **€ 399.112,50 – 2% = € 391.130,25**

Precisando che per questo tipo di lavorazione si può sfruttare l'agevolazione fiscale attiva sino al 31 dicembre 2019 (per le aziende detrazione del 50%) e che il costo totale dell'intervento su superfici maggiori a 250,00 mq si aggira attorno a € 7,00/mq.

Valore attribuito con le dovute decurtazioni *Capannone 2*
(Euro Trecentonovantunomilacentotrenta/25)

€ 391.130,25





- **Uffici** piano terra e piano primo catastalmente distinti al foglio 10 mappale 8773 sub.1 in provincia: ordinario interesse commerciale da € 1.200,00/mq. a € 1.800,00/ mq.

Valore attribuito € 1.200,00 x 130,72 mq. = **€ 156.864,00** (valore invariato rispetto alla perizia)

Per il Diritto di Passaggio che insiste sull'area di fronte agli Uffici si decurta il 5% del valore

€ 156.864,00 – 5% = **€ 149.020,80**

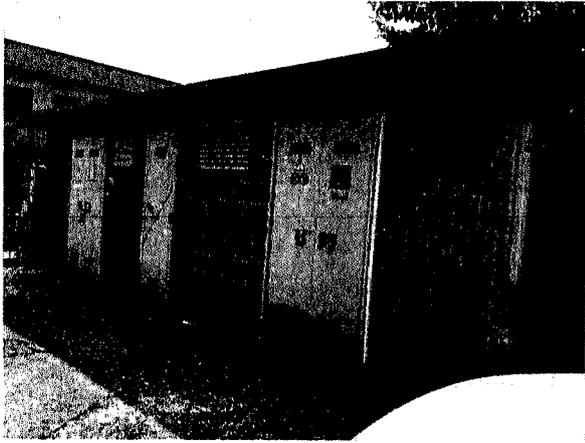
La copertura degli uffici non presenta amianto.

Valore attribuito con le dovute decurtazioni

€ 149.020,80

(Euro Centoquarantanovemilaventi/80)





- **Cabina Enel** piano terra catastalmente distinta al foglio 10 mappale 6628 cat. D/1

Valore attribuito € **10.600,00** (valore invariato rispetto alla perizia)

- **Area Esterna di pertinenza** piano terra

Valore attribuito € **217.000,00** (valore invariato rispetto alla perizia)

Il complesso può essere frazionato usufruendo dei due ingressi indipendenti e sfruttando l'attuale accatastamento (senza costi ulteriori), ossia:

Lotto "A"

- *Appartamento* con ingresso indipendente, terrazza, area circostante esclusiva
- *Autorimessa* doppia e ingresso carraio da via G. B. Moroni n° s.n.

Valore attribuito € 25.000,00 + € 37.971,00 = € **62.971,00** (sessantadue milanovecentosettantuno)

Lotto "B"

- *Uffici* con ingresso carraio da via G. B. Moroni n°2 € 149.020,80
- *Capannone 1* con ingresso carraio da via G. B. Moroni n°2 € 288.677,49



- *Capannone 2* con ingresso carraio da via G. B. Moroni n°2 € 391.130,25
- *Cabina Enel* € 10.600
- *Area Esterna di pertinenza* € 217.000,00

Valore attribuito € 288.677,49 + € 391.130,25 + € 149.020,80 + € 10.600 +
€ 217.000,00 = € **1.056.428,54**

(Euro Unmilione cinquantaseimilaquattrocentoventotto/54)

Allegati:

1. Copia del Pignoramento immobiliare pag. 3, 4
2. 24^a edizione del Listino Prezzi Immobili di Bergamo e provincia delle pagine relative alla vendita degli Immobili, Autorimesse, Uffici e Capannoni siti nel Comune di Castelli Calepio.
3. Copia Ricorso per intervento ex art. 499 cpc Avv. Valter Gentili per Banca Intesa San Paolo s.p.a.



Tribunale di Bergamo

esecuzioni immobiliari
causa n. 295/2017

La sottoscritta dichiara che copia dell'integrazione dell'elaborato peritale è stato firmato digitalmente e depositato online, inoltre una copia di cortesia sarà depositata presso il Tribunale di Bergamo, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, una copia è stata inviata agli Avvocati presenti in questo Pignoramento e all'esecutato [REDACTED]

Con quanto sopra esposto in narrativa e con allegati, lo scrivente ritiene di aver esaurito l'incarico gentilmente conferitogli dall'Ill.mo G.I. Dott. Giovanni Panzeri del Tribunale di Bergamo Ufficio Esecuzioni Immobiliari e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza,

Covo, 07. 01.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Francesca Pinotti



SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO

Quota di proprietà: XXXXXXXXXX 100%

Ubicazione del Complesso Industriale: **Castelli Calepio** Frazione di Quintano (BG)
via G. B. Moroni, n°2.

Divisione per lotti:

LOTTO A

- 1) **Abitazione** Categoria A/3 Piano Primo
- 2) **Autorimessa** categoria C/6 piano interrato

Totale valore Lotto A € 62.971,00

(Euro Sessantaduemilanovecentosettantuno/00)

LOTTO B

- 2) **Capannone 1** categoria D/7
€ 288.677,49 (Euro Duecentottantottomilaseicentosettantasette/49)
- 3) **Capannone 2** categoria D/7
€ 391.130,25 (Euro Trecentonovantunomilacentotrenta/25)
- 4) **Uffici** piano terra e 1°
€ 149.020,80 (Euro Centoquarantanovemilaventi/80)
- 5) **Cabina Enel** categoria D/1
€ 10.600,00 (Euro Diecimilaseicento/00)
- 6) **Area esterna** di pertinenza
€ 217.000,00 (Euro Duecentodiciassettemila/00)

Totale valore Lotto B € 1.056.428,54

(Euro Unmilione cinquantaseimilaquattrocentoventotto/54)



Tribunale di Bergamo

esecuzioni immobiliari
causa n. 295/2017

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

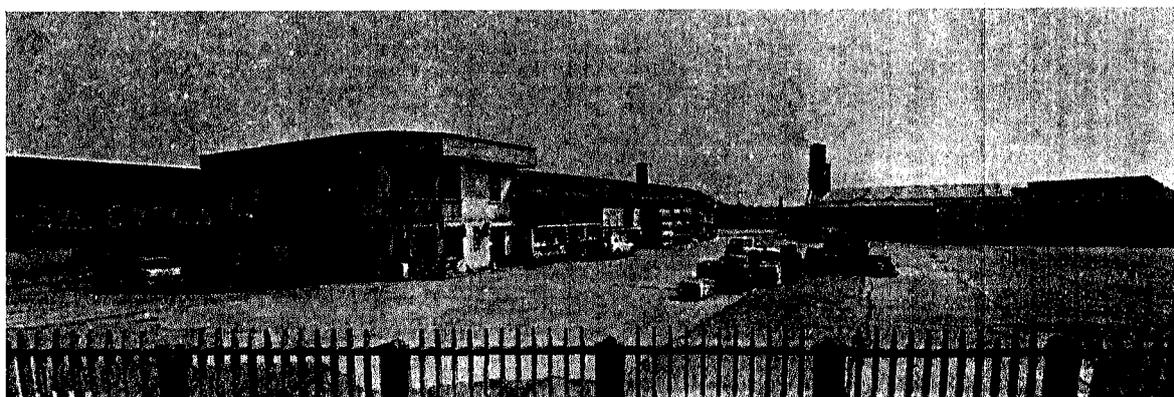
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	INDIRIZZO	CATEGORIA
10	8773	1	via G. B. Moroni, 2	D/7
10	8773	2	via G. B. Moroni, 2	A/3
10	8773	3	via G. B. Moroni, 2	C/6
10	6628	/	via G. B. Moroni, 2	D/1

Valore complessivo attribuito all'intero Complesso
(Euro Unmilionecentodiciannovemilatrecentonovantanove/54)

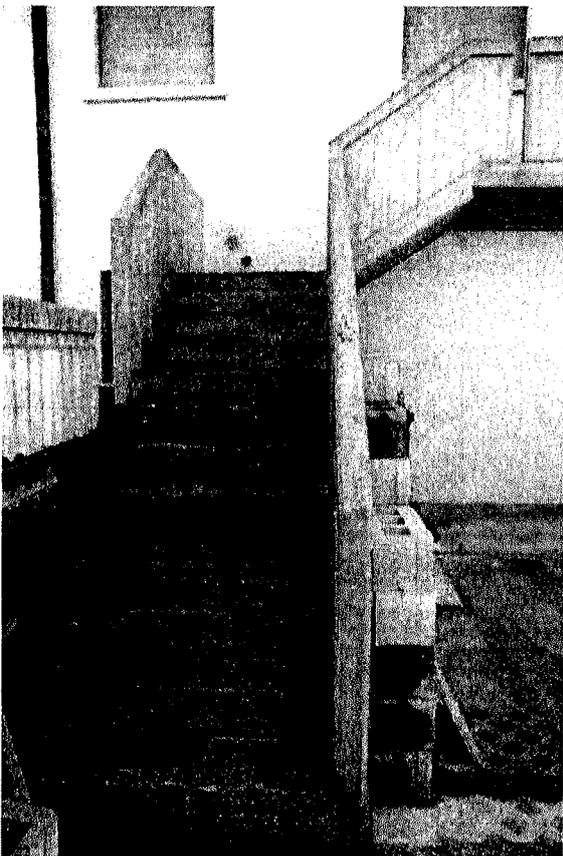
€ 1.119.399,54



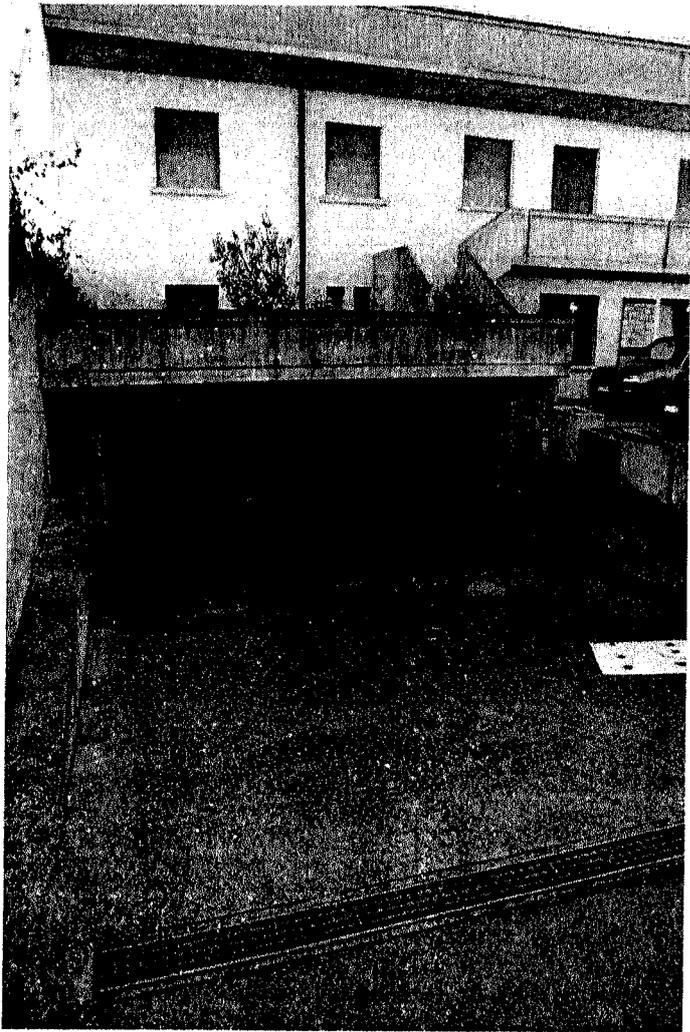
Visione d'insieme de ~~XXXXXXXXXXXX~~
Castelli Calepio (BG) loc. Qiantano
Via G. B. Moroni n° 2-4



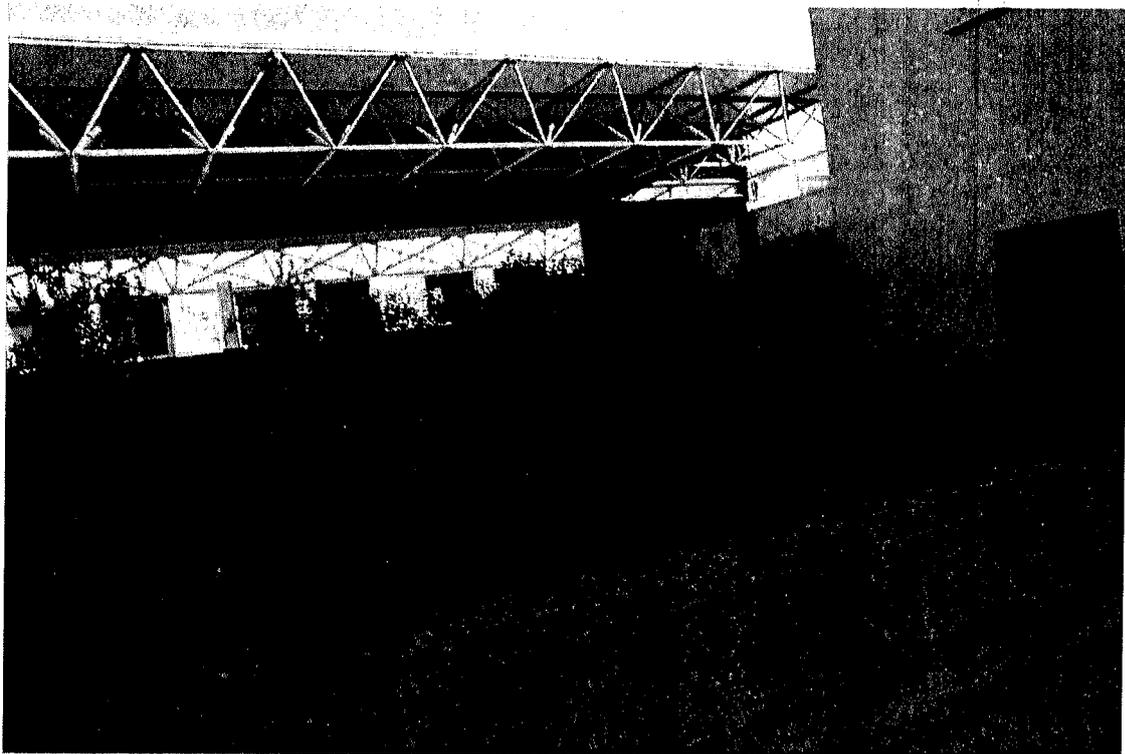
Abitazione e Autorimessa doppia



Scala d'accesso alla terrazza (sopra l'autorimessa) e all'Appartamento



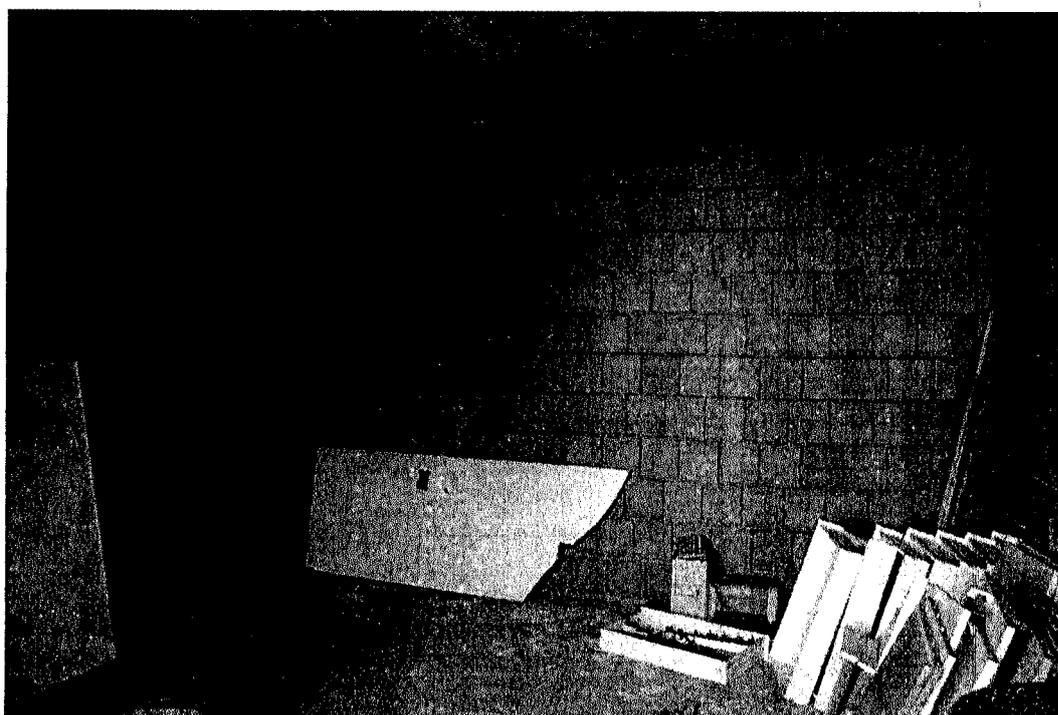
Terrazza collocata sopra l'autorimessa doppia



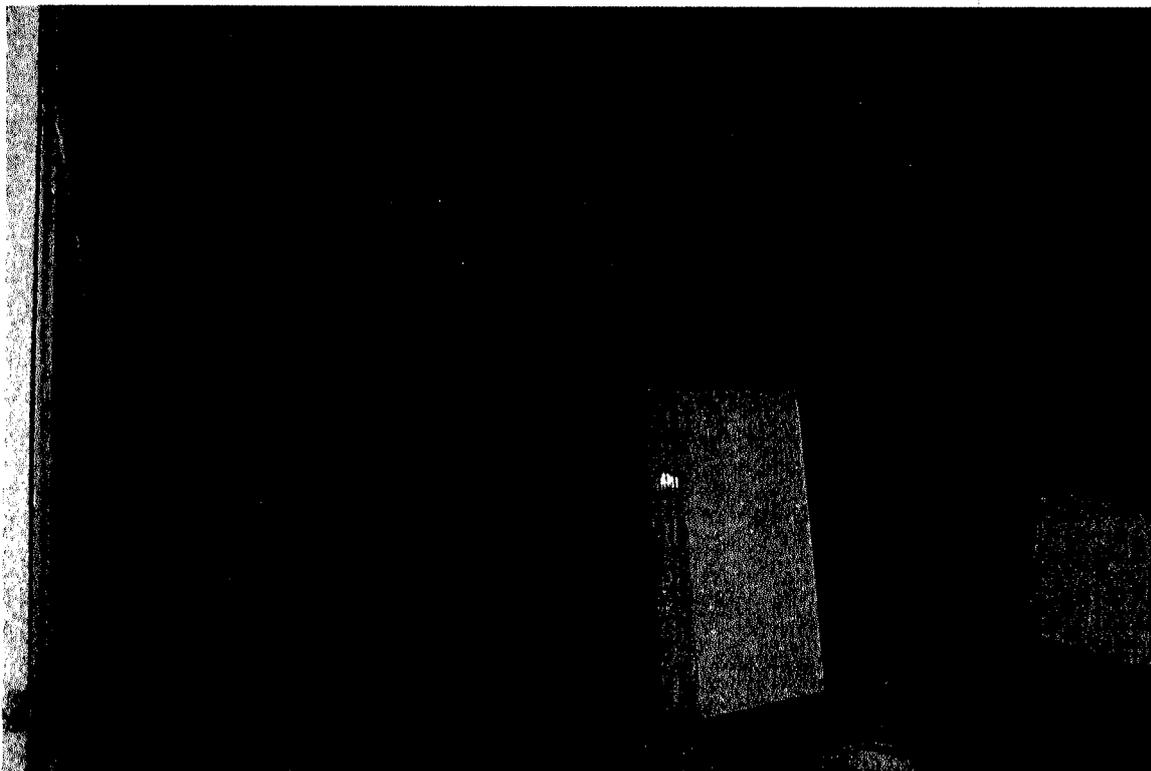
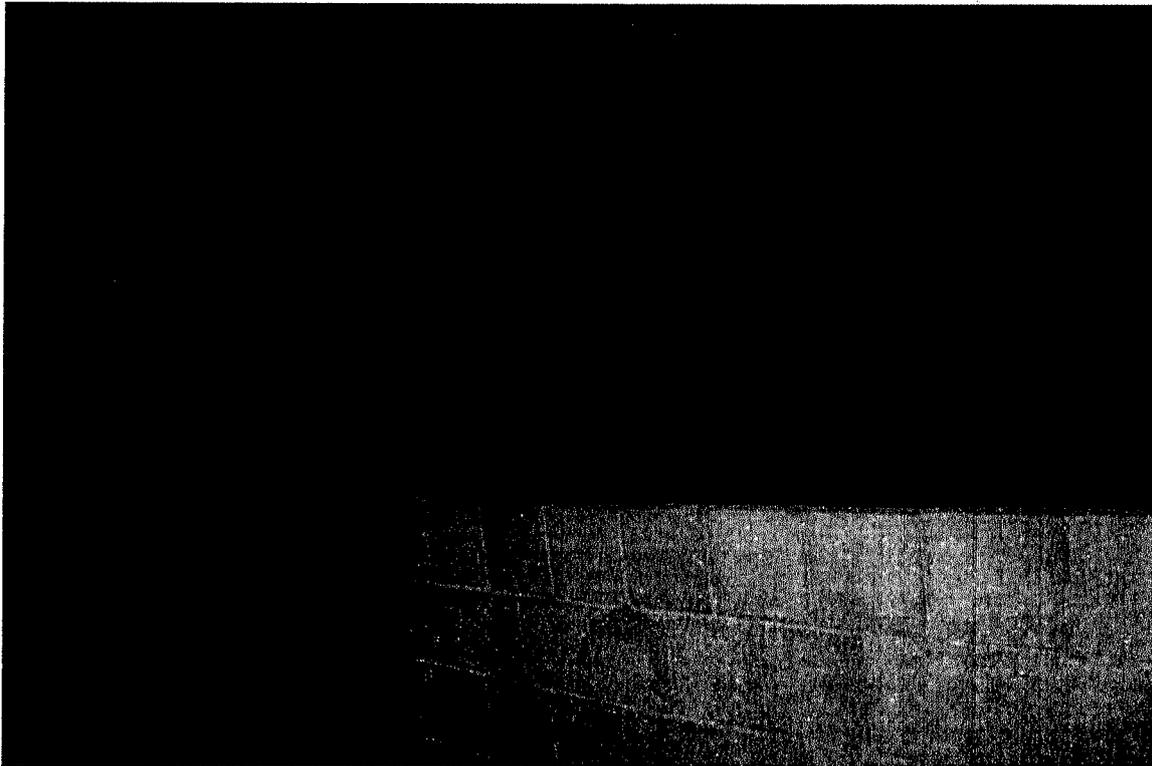
Scala di arrivo al piano primo con balcone



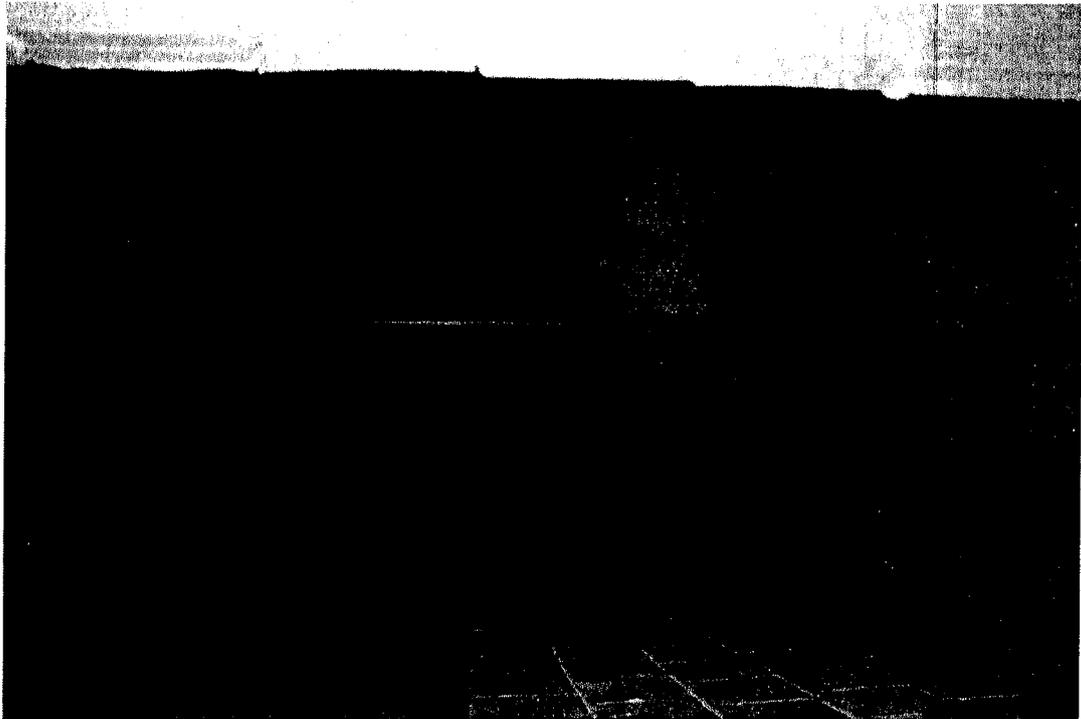
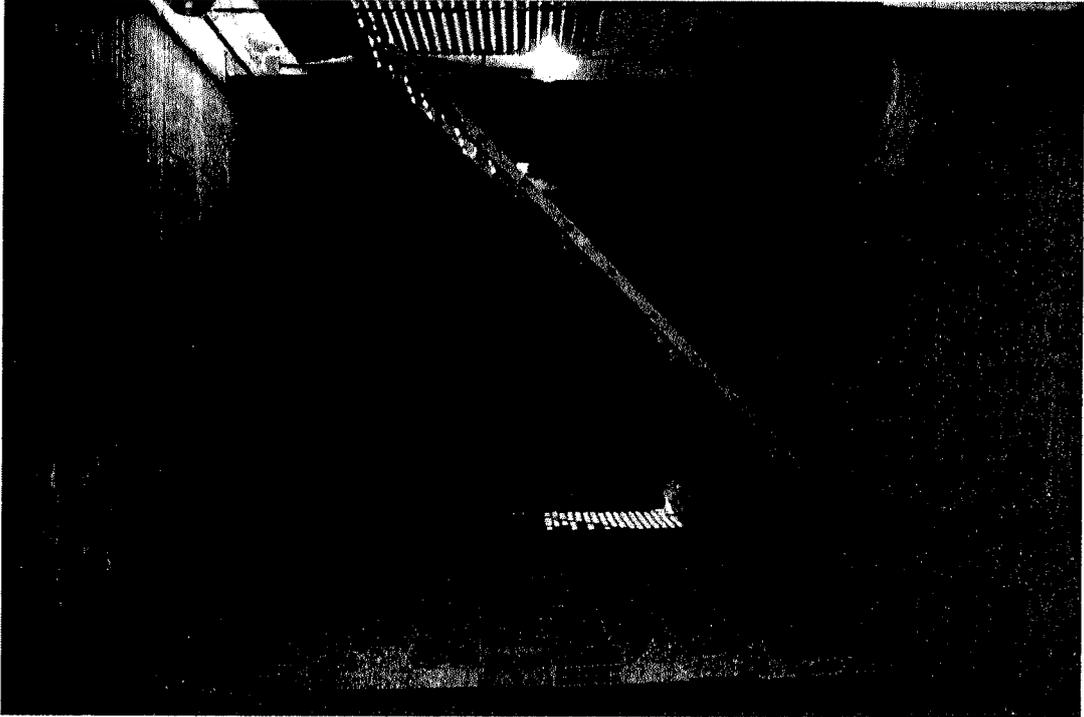
Interno dell'Abitazione in fase di ristrutturazione



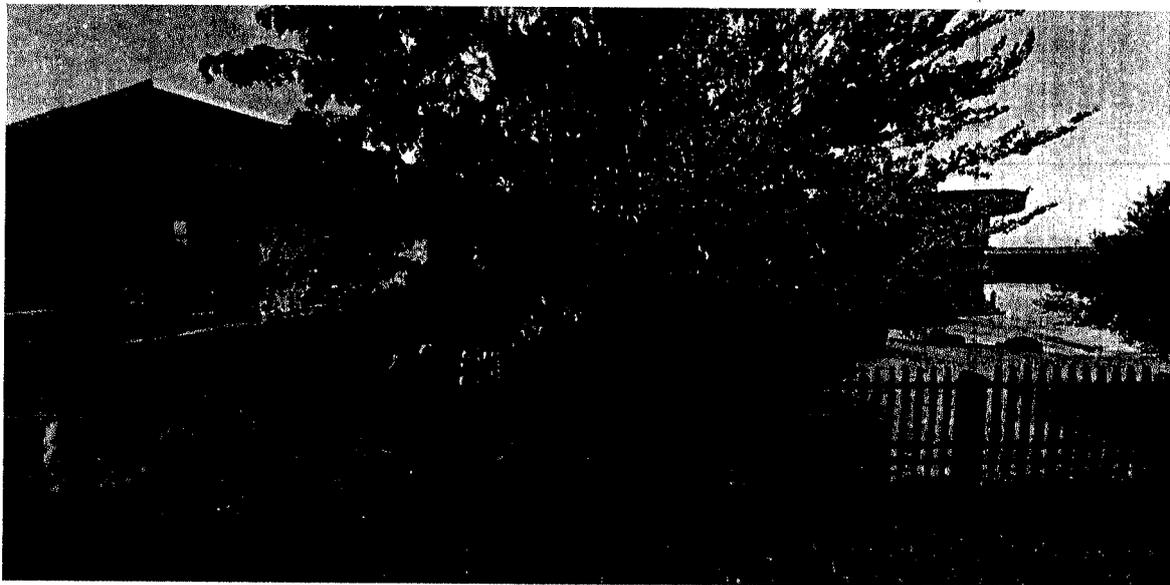
Abitazione: interno in fase di ristrutturazione



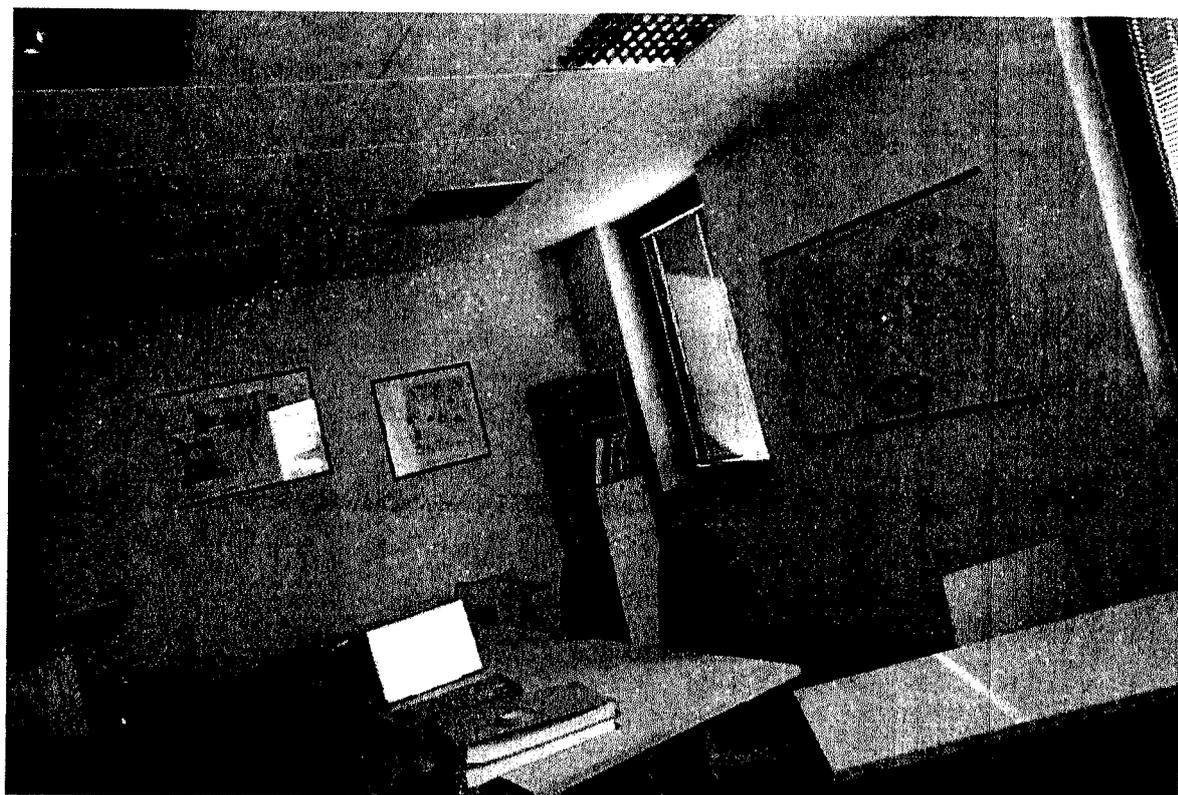
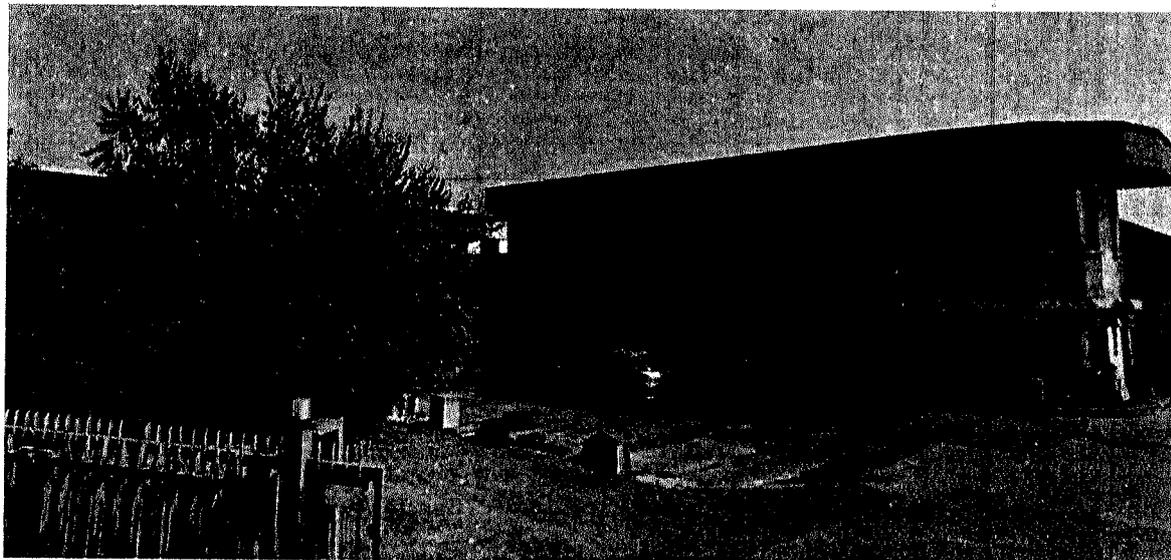
Abitazione: interno in fase di ristrutturazione

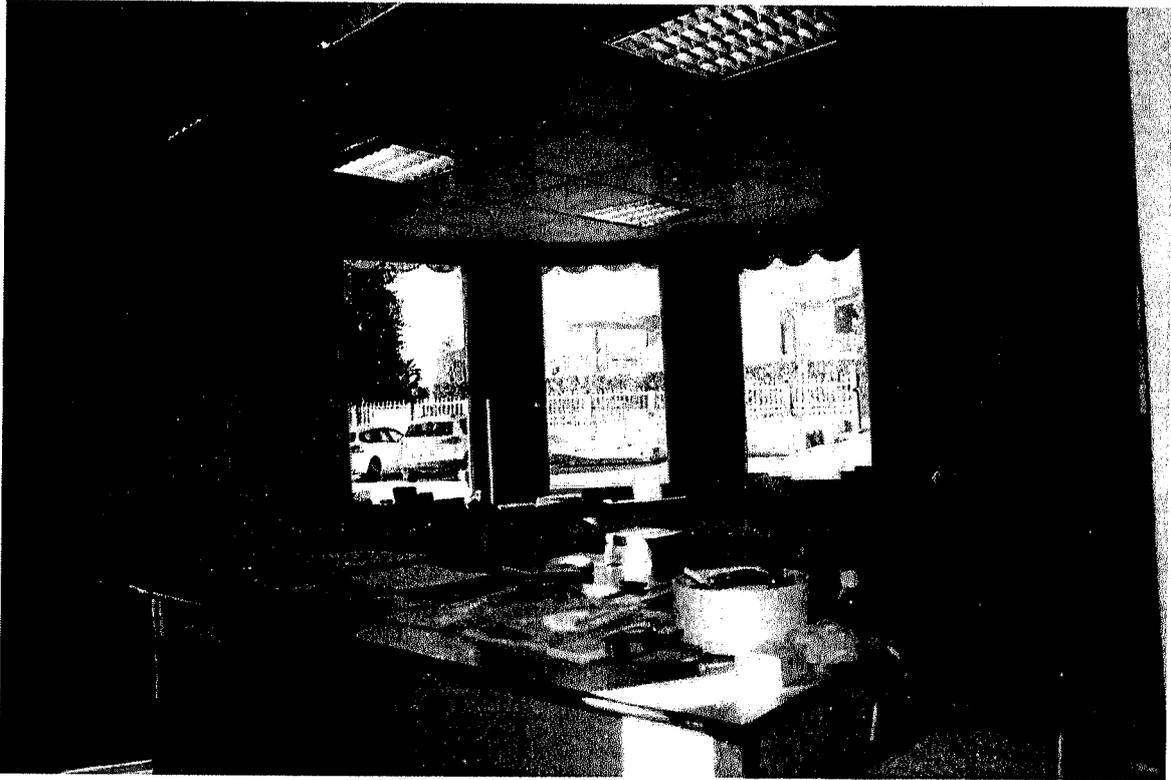


Ingresso indipendente da via G. B. Moroni n°2
Autorimessa



Palazzini Uffici Piano Terra e porzione del Piano Primo



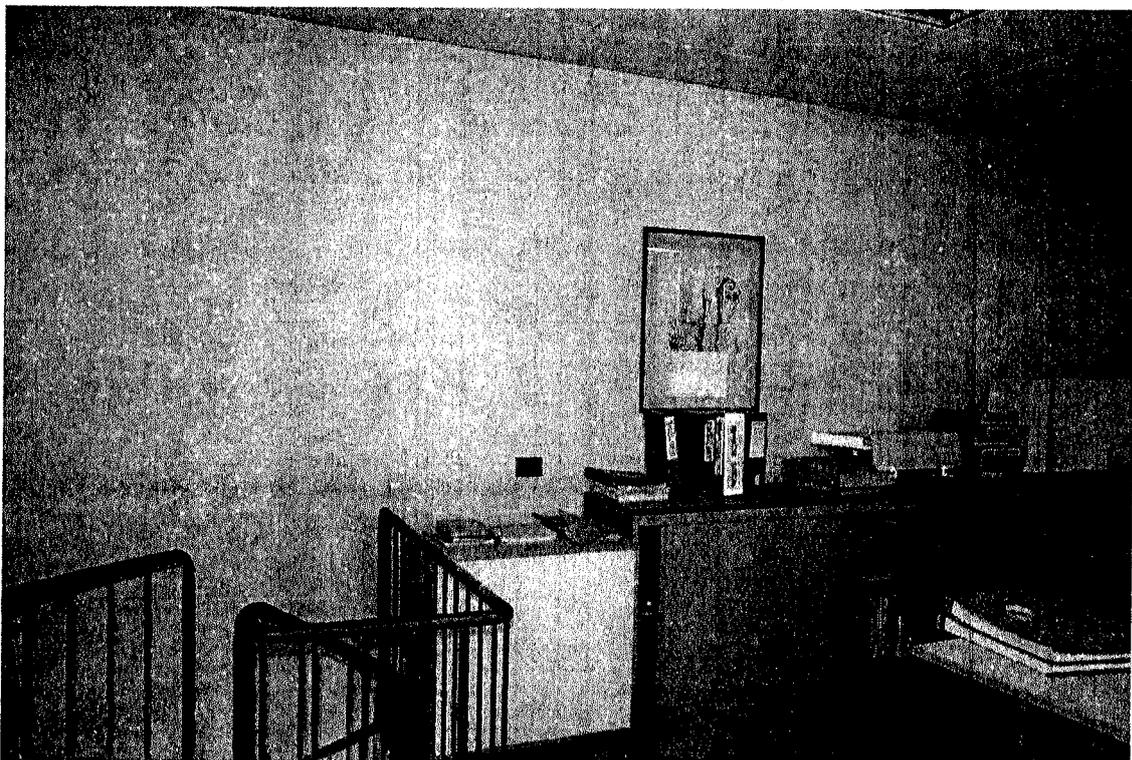
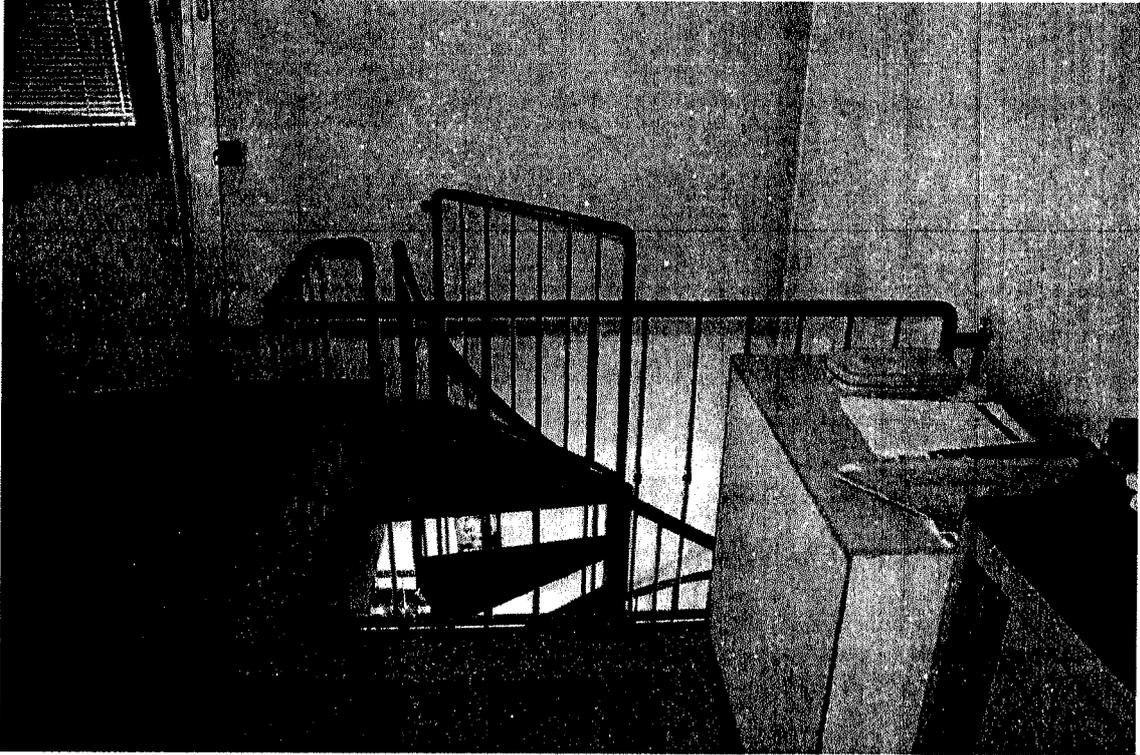


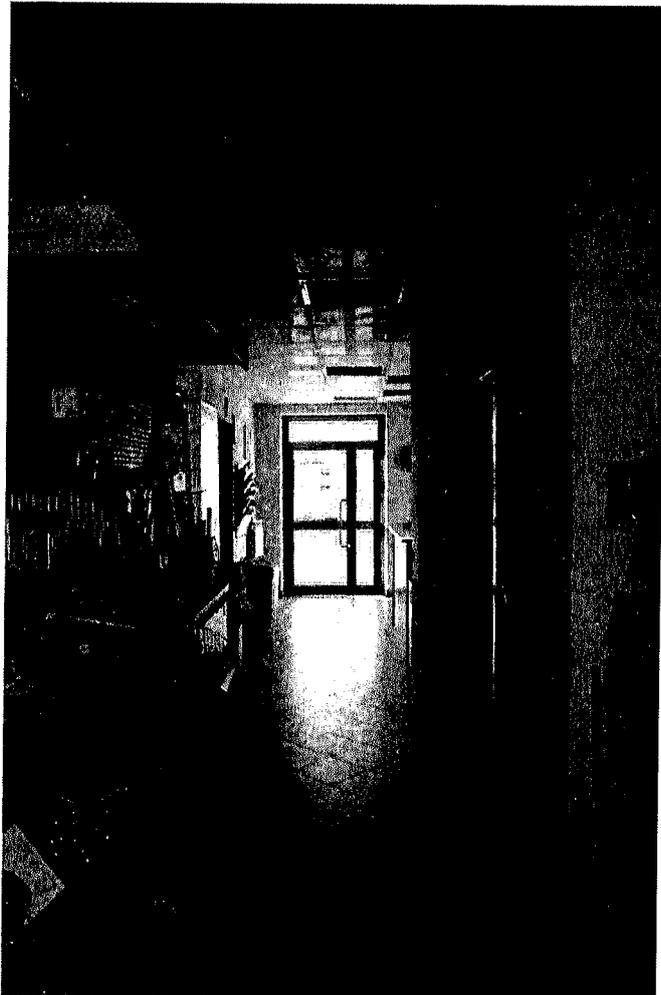
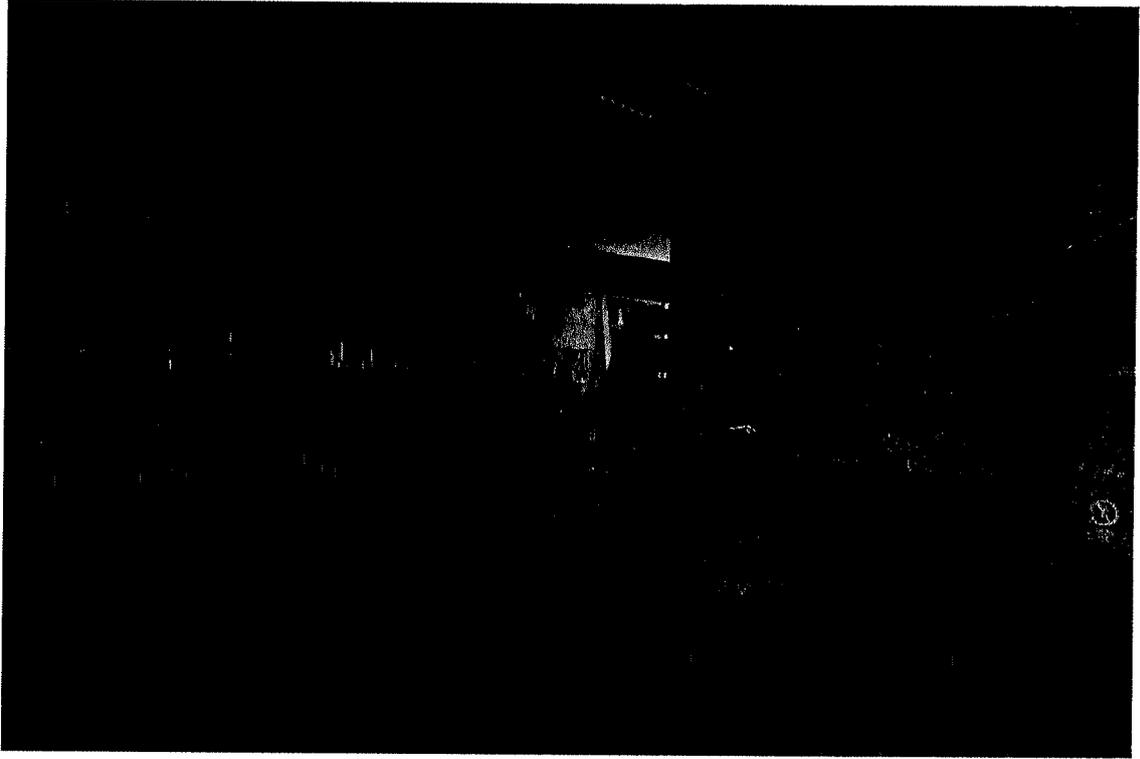
Uffici piano terra



Scala a chiocciola di collegamento
al Piano Primo

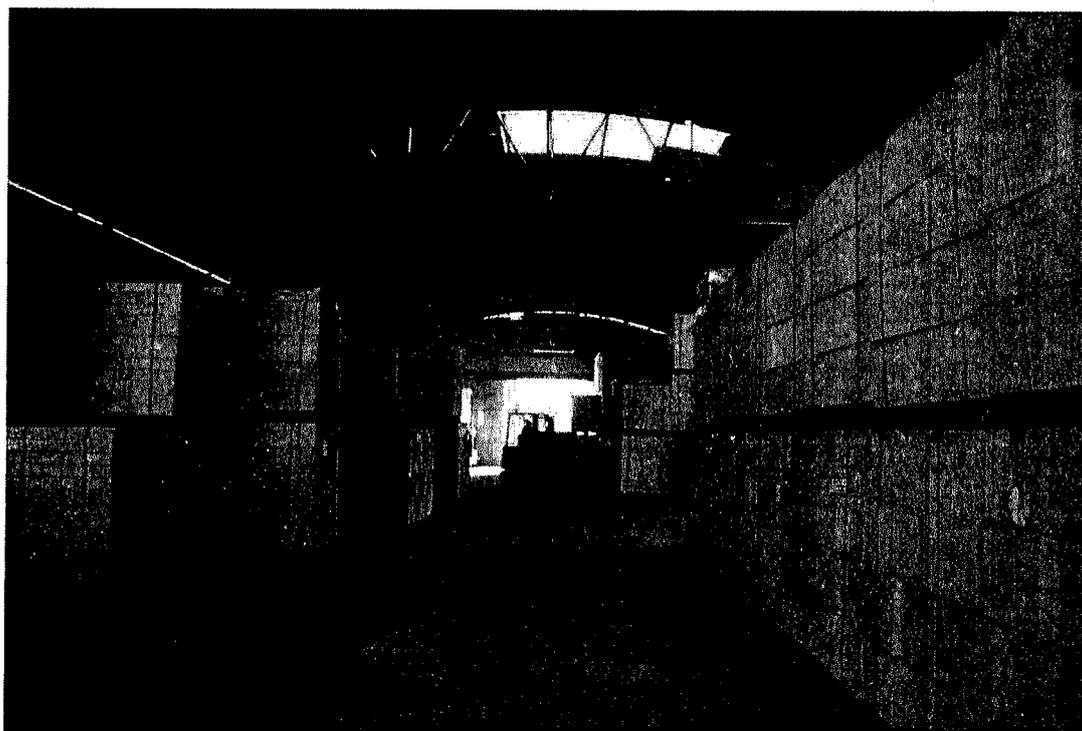
Uffici Piano Primo



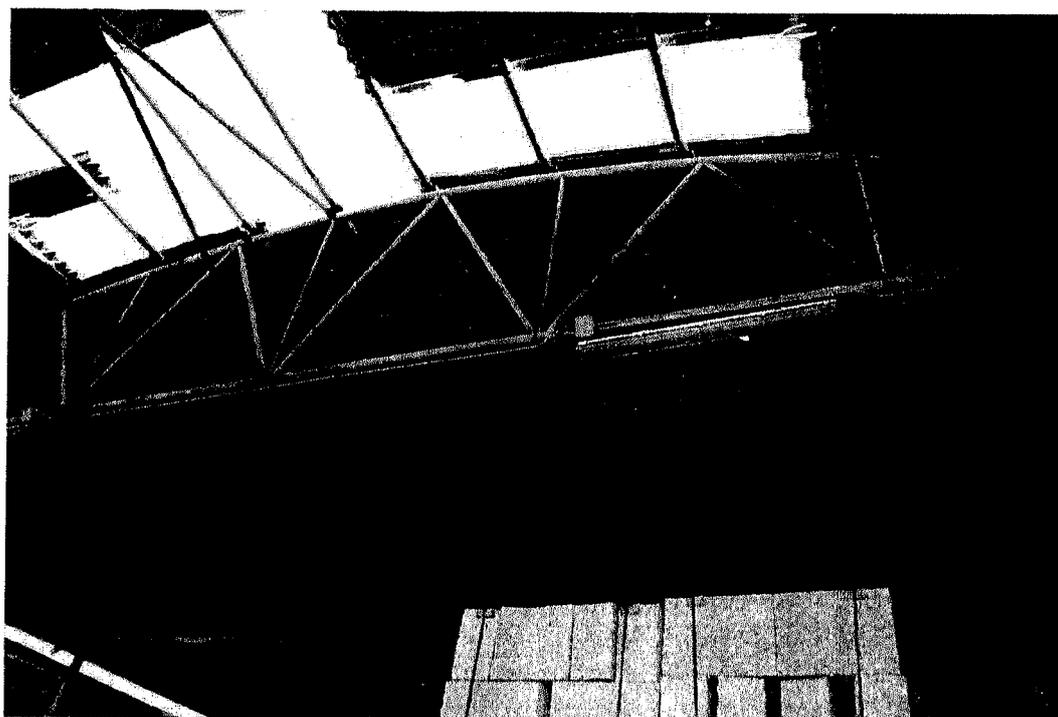


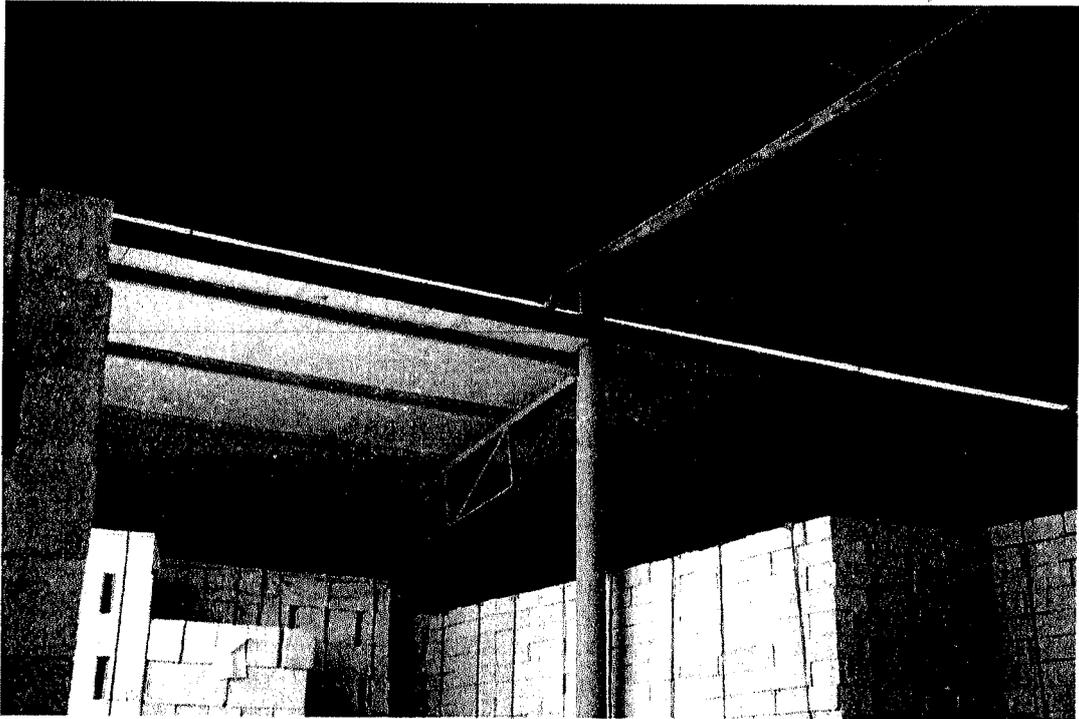
Magazzino retro Ufficio al Piano
Terra

Capannone 1 collegato internamente con la Palazzina Uffici
Utilizzato come Magazzino/deposito del materiale prodotto



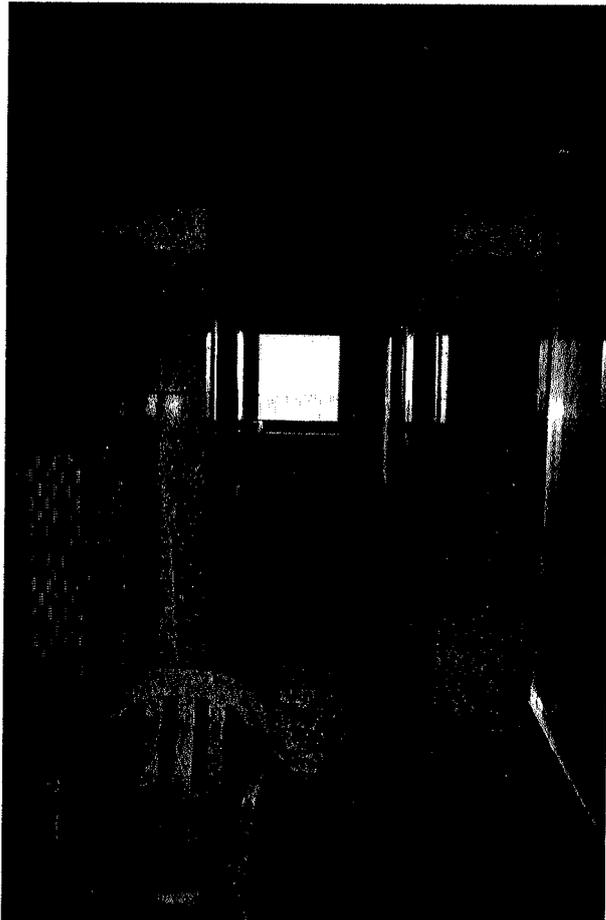
Capannone 1 : vista della copertura in alcune parti mancante di ondulux





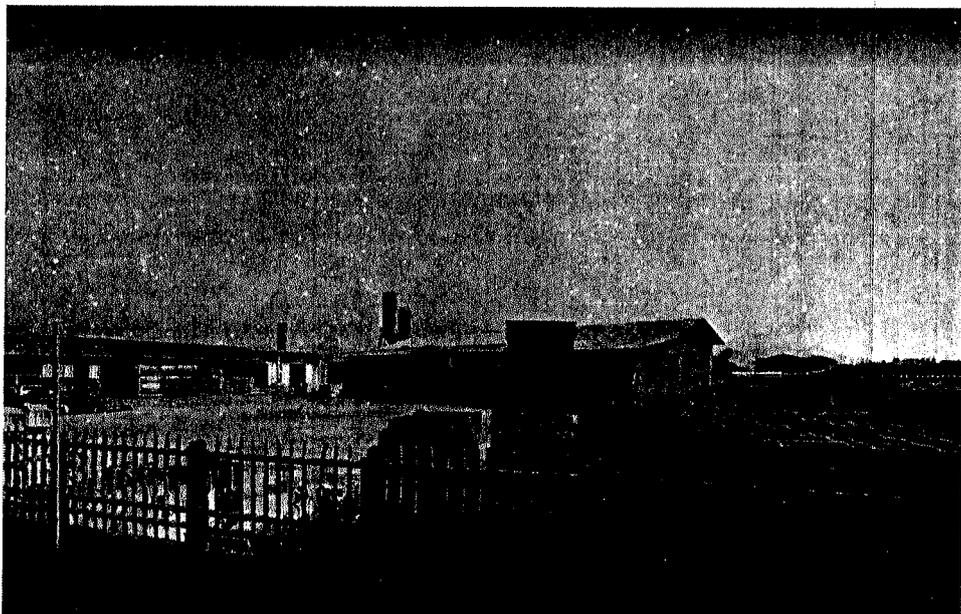
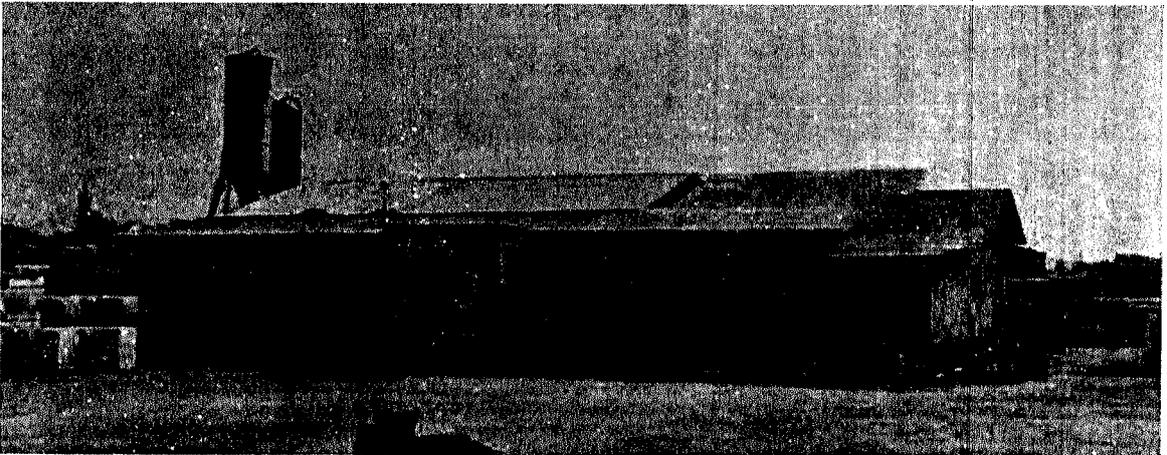
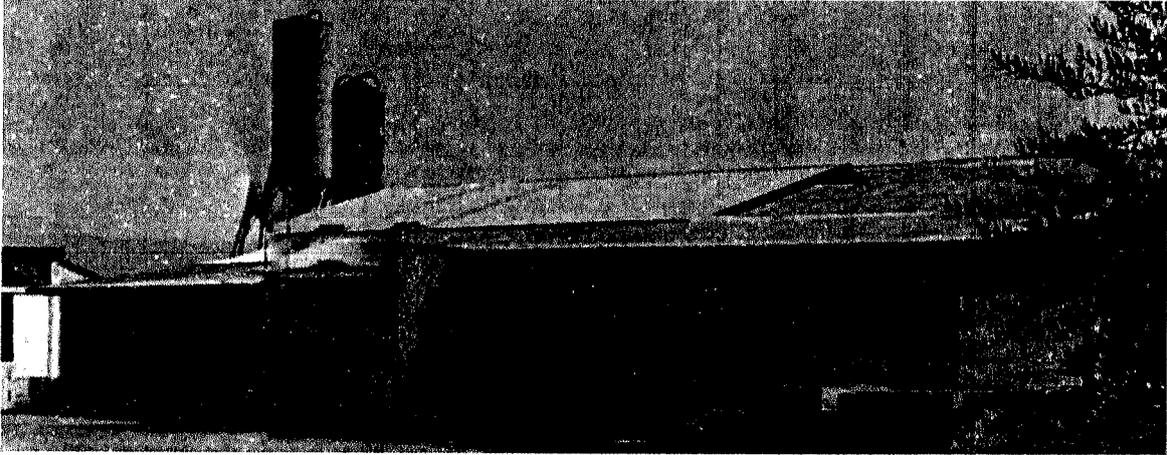
Capannone 1

Particolare della copertura
Piana e curva

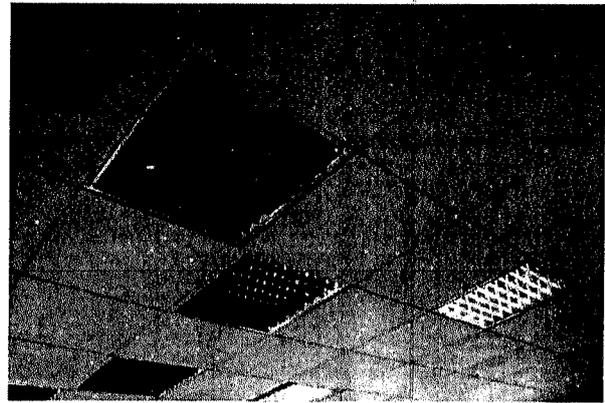
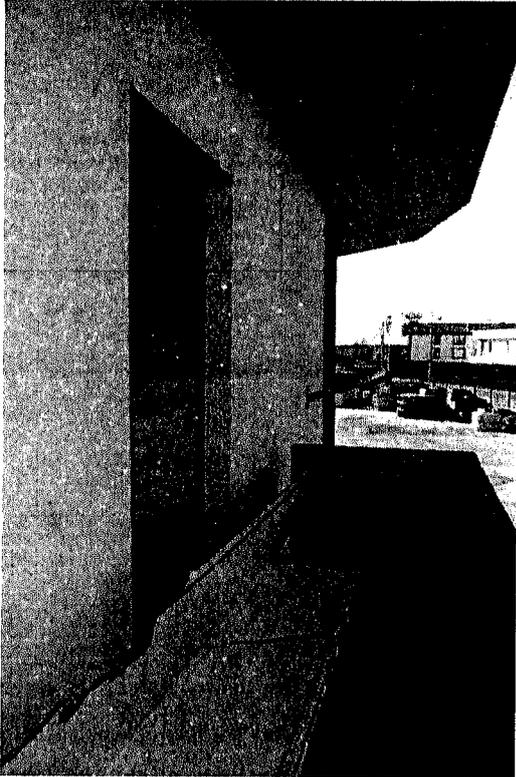


Spogliatoi e Bagni dei dipendenti

Capannone 2
Dove avviene la lavorazione del materiale



PARTICOLARI COSTRUTTIVI Uffici

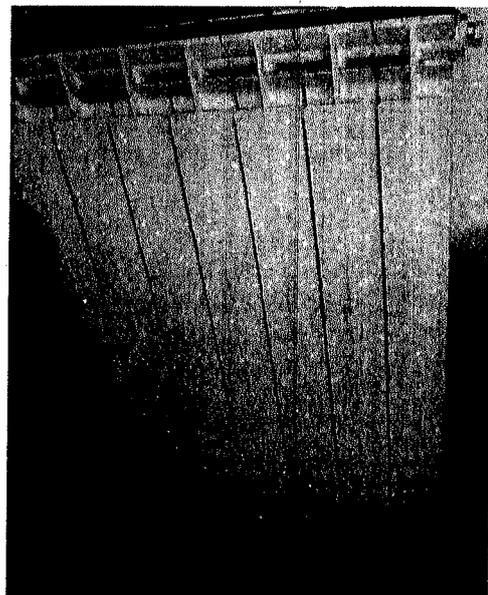
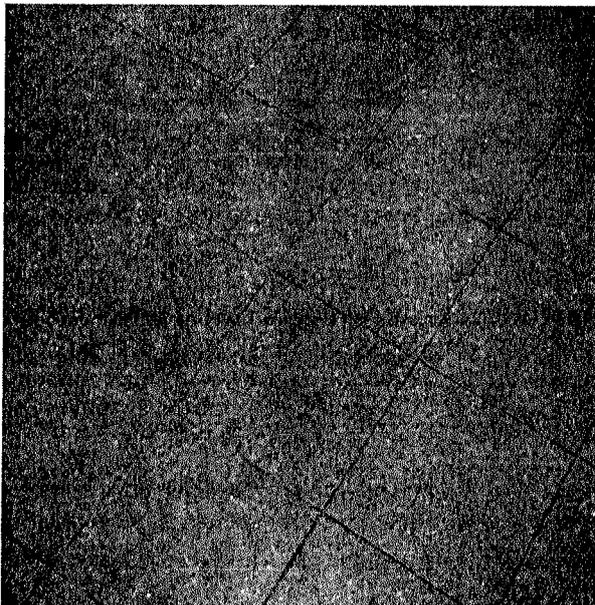


Illuminazione a soffitto di tipo ufficio collocata nel ribassamento

Serramento oscurante palazzina uffici tapparelle in pvc colore marrone chiaro

Pavimentazione uffici in ceramica colore bianco sporco

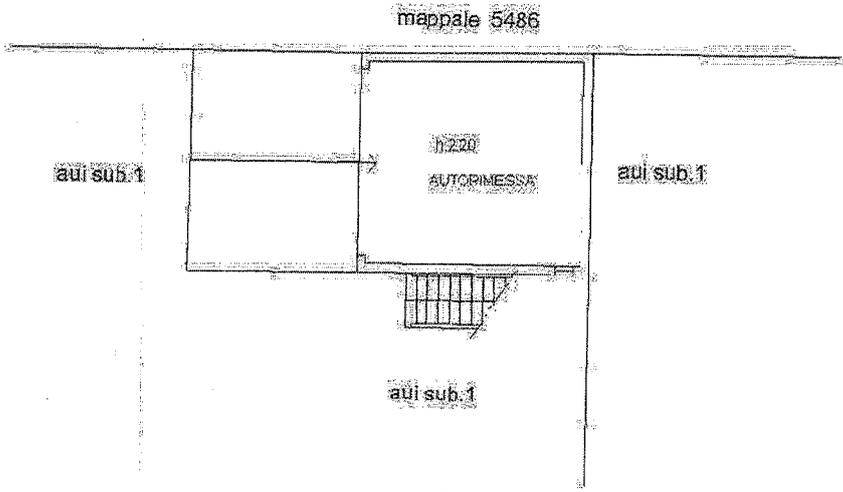
Caloriferi in alluminio



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelli Calepio	
Via Giovan Battista Moroni oiv. 2	
Identificativi Catastali: Sezione: TA Foglio: 10 Particella: 8773 Subalterno: 3	Compilata da: _____ Iscritto all'albo: _____ Prov. Bergamo N. 1969

Scheda n. 1 Scala 1:200



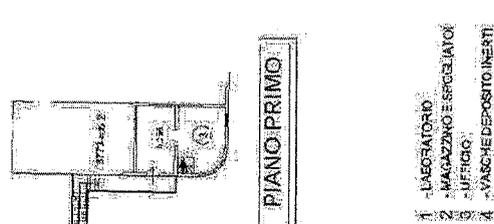
PIANO TERRA



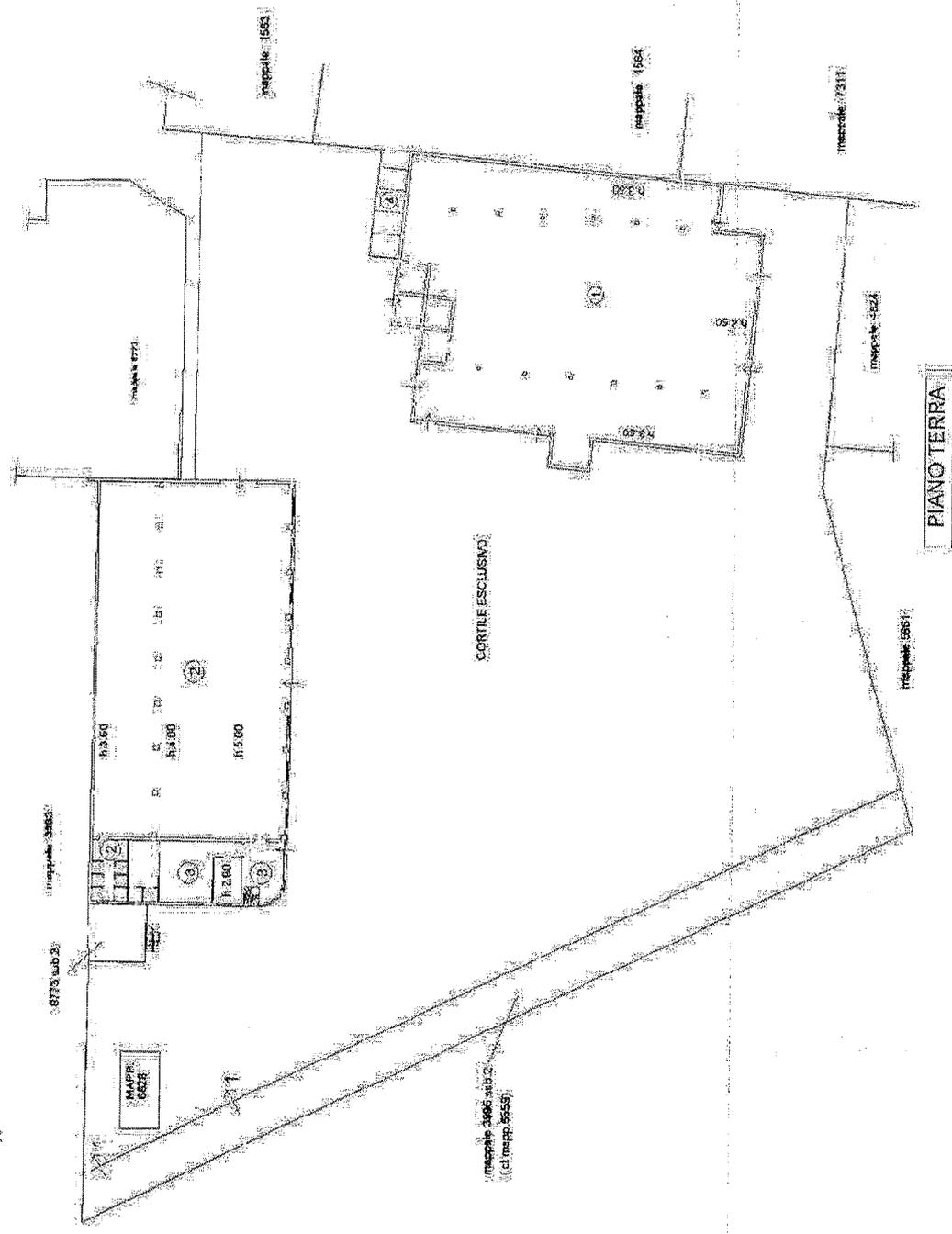
Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di via: In Comune di Carstelli Colupio.
 via Giovan Battista Moroni
 div. 2

Identificativi Catastali:
 Sezione: 02
 Foglio: 10
 Particella: 873
 Subalterno: 1

Computata dal
 Manfredi Luigi
 Insieme all'ing. alba
 Architetto
 Prov. Bergamo
 N. 1989



- 1 - LABORATORIO
- 2 - MAGAZZINO E SCELTIATO
- 3 - UFFICIO
- 4 - VASCHE DEPOSITO INERTI



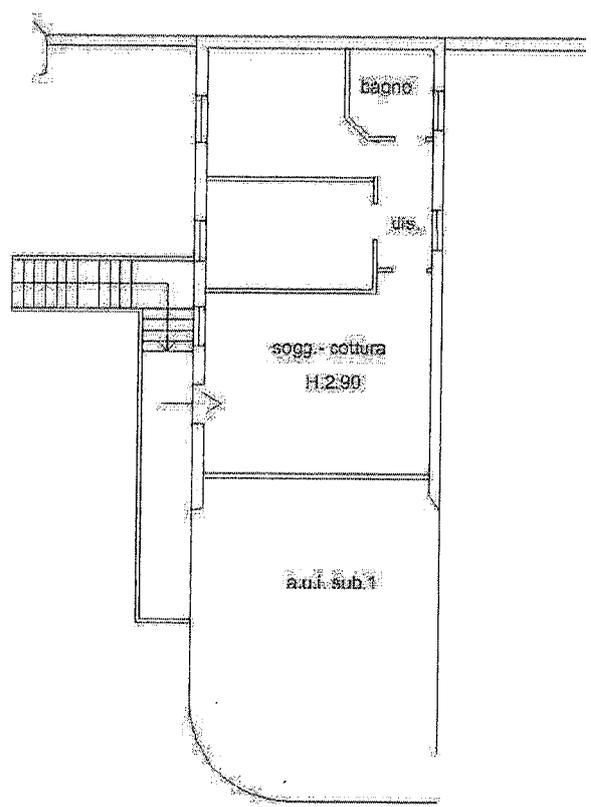
PIANO TERRA

PIANO PRIMO

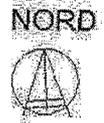
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo 3... del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelli Calepio	
Via Giovan Battista Moroni civ. 2	
Identificativi Catastali: Sezione: TA Foglio: 10 Particella: 8773 Subalterno: 2	Compilata da: Manfredi Luigi Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo N. 1969

Scheda n. 1 Scala: 1:200



PIANO PRIMO





TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 295/17

Reg. Es. Imm.

VERBALE DI UDIENZA

La procedura esecutiva immobiliare promossa:

~~XXXXXXXXXXXX~~

CO. ~~XXXXXXXXXXXX~~

COMO 15 FEB. 2519

anti al Giudice dell'Esecuzione dott. GIOVANNI PANZERI oggi sostituito dal G.O.T

ZIA GUSBERTI

comparsi: d'ass. Maria Teresa Sate per il credito precedente, e l'ass. Angelo Belati in sostituzione dell'ass. Emma Lami per l'interimato Finob e l'ass. Luise Leo Centurioni, in sostituzione dell'ass. Gentile Walter, per l'ass. S. Paolo, d'ass. Sate, nota e l'interimato grazioso dell'operato peritale, chiede la condanna del compendio immobiliare figurato, d'ass. Centurioni chiede l'applicazione dell'art 41 L. Bancaria