

dr. arch. Cristiano Panzeri

Studio di Architettura MMP - Monti e Associati

via Zambianchi, 3 - 24121 Bergamo - tel. (+39) 035 242225 fax (+39) 035 231482 e-mail: segreteria@studiomontieassociati.it pec: studiomontieassociati@propec.it

Tribunale di Bergamo
(Procedura Esecutiva Immobiliare)

Promossa da **B.C.C. di Ghisalba soc. coop.** con gli avv.ti Maridati

Proc.Esec. n. 212/14
riunita alle nn. 1130/12
1519/12
1566/12

contro

G.E. Dr.ssa G. Golinelli

Pross. Udienza 16.10.2015

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESTIMATIVA a INTEGRAZIONE DELLA
PRECEDENTE RELAZIONE 04/09/2014**

Io sottoscritto arch. Cristiano Panzeri, libero professionista con studio in Bergamo via Zambianchi n.3, sono stato nominato perito estimatore con provvedimento 02.04.2013 dell'Ill.mo G.E. dr.ssa Giovanna Golinelli per le procedure esecutive nn. 1130/12, 1519/12 e 1566/2012, in ordine alle quali ho depositato in data 04/09/2014 la relativa relazione peritale.

Con provvedimento del 17.03.2015 l'Ill.mo G.E. ha poi disposto la riunione della procedura esecutiva n.212/2014 con quelle succitate, invitandomi nel contempo, a integrare la mia perizia 04/09/2014 con riguardo alle quote dei pignoramenti eseguiti dalla precedente Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba soc. coop. -in seguito per brevità B.C.C. di Ghisalba- riguardanti, nello specifico, le sole unità immobiliari ubicate nel Comune di Gaverina Terme (Bg) in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] posto che quelle in Comune di Entratico, ossia i mappali individuati al catasto terreni, al fg.9, nn. 2945, 2946, 2948, 2949 e 1167, sono già state da me valutate nella più volte citata relazione di stima e pertanto non oggetto di revisione. Richiamo quindi a quest'ultima perizia per ogni e qualsiasi dettaglio relativamente a tali beni.



Atteso ciò, letti gli atti del giudizio, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia del Territorio ed il Comune di Gaverina Terme, effettuati gli opportuni rilievi, gli adempimenti conseguenti ed in generale tutto ciò attinente, mi prego riferire quanto nel prosieguo esposto.

ITER della CONSULENZA

In conformità all'incarico ho proceduto per i succitati beni, nei seguenti adempimenti:

- acquisizione dal precedente c.t.u. arch. Emanuele Rossi, sia in formato cartaceo che su supporto informatico, di tutta la documentazione approntata e reperita da questi prima della revoca incarico. In particolare, in data 24.03.2015, nel corso di apposito convegno presso il mio studio, il professionista mi ha trasmesso: a) per gli immobili in Gaverina Terme (Bg), atti edilizi autorizzativi la realizzazione dei beni, varia documentazione catastale, documentazione fotografica dei luoghi e atto di compravendita degli immobili; b) per i terreni in Entratico, certificato di destinazione urbanistica del 20.01.2015 e varia documentazione catastale.

Della predetta documentazione allegherò solo parte di quella relativa agli immobili in Gaverina Terme (Bg), nello specifico quella relativa agli atti edilizi, mentre quella catastale, per via del successivo adeguamento reso necessario in virtù delle difformità rilevate, è stata di nuovo riacquisita presso l'Agenzia del Territorio. Infine, quella relativa ai beni in Entratico, non verrà ovviamente allegata stante quanto precisato nel cappello introduttivo;

- sopralluogo presso gli immobili in Gaverina Terme (Bg), svolto alla presenza di una delle figlie dei sigg.ri [REDACTED], avvenuto in data 03.06.2015 finalizzato al rilievo, alla presa visione dei beni, allo scatto di



molteplici fotografie, nonché all'accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione;

- accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaverina Terme, eseguiti in data 03.06.2015 e 04.08.2015, volti perlopiù all'acquisizione delle informative e ragguagli tecnici per la sanatoria dell'abuso edilizio riscontrato per le autorimesse interrato, giacché quasi tutte le verifiche edilizie ed i relativi documenti (atti autorizzativi ed elaborati grafici ad essi compiegati) erano già state esperite dal precedente consulente e da questi trasmessami;

- accesso telematico al sito internet del Comune di Gaverina Terme al fine di reperire lo stralcio dello strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;

- accesso all'Agenzia del Territorio (Catasto e Conserv. PP.RR.II.), sia telematicamente, attraverso il servizio "SISTER", che presso gli uffici provinciali, per reperire:

a) Catasto. Estratti mappa, visure storiche -sia al catasto terreni (C.T.) che al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)- planimetrie, anche storiche, tipi mappali e tipi di frazionamento;

b) Conservatoria. Visura delle formalità in capo all'esecutata e altri soggetti terzi, oltreché per lo stralcio delle note meritevoli di disamina.

Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia;

- adempimenti vari conseguenti agli accertamenti predetti, consistenti nella:

a) regolarizzazione della situazione catastale di tutti gli immobili in Gaverina Terme (fa eccezione l'area urbana al mp.3944) eseguita attraverso la presentazione -anche per via telematica- e successiva approvazione da parte



dell'Agenzia del Territorio, di specifiche procedure ed. Tipo Mappale e
DOCFA;

- b) predisposizione delle certificazioni energetiche per le due abitazioni
oggetto di stima.

Evidenzio nuovamente come parte di tali adempimenti siano stati eseguiti
attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia.

L'OGGETTO della STIMA

La procedura esecutiva al n. R.E. 212/2014, è stata promossa da:

- BANCA di CREDITO COOPERATIVO di GHISALBA soc.coop., con sede in
Ghisalba (C.Fisc. 00249800160) ed in persona del Presidente pro-tempore sig.

ed ha colpito i beni immobili, come in seguito dettagliato, in proprietà per quota
intera dei debitori esegutati:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.Fisc.
[redacted] ed ivi residente in [redacted]
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.Fisc.
[redacted] residente in [redacted] via [redacted]

Nello specifico, gli immobili in specie -riprendendo e riassumendo quanto
elencato nell'atto di pignoramento degli avv.ti Giuseppe Maridati e Luca Maridati
del 03.03.2014 e nella successiva integrazione -sono individuati catastalmente
come segue:

1. Proprietà per quota intera della sig.ra [redacted] dei beni immobili
censiti al catasto fabbricati, siti in Comune di Gaverina Terme e identificati
come segue:



- fg. 5, mp. 289, sub.702, piano 1, vani 5, cat. A/3, via Stelvio 2;
- fg. 5, mp. 289, sub.703, in corso di definizione;
- fg. 5, mp. 289, sub.704, piano 1, vani 4.5, cat. A/3, via Stelvio 2;
- fg. 5, mp. 289, sub.706, in corso di definizione;
- fg. 5, mp. 289, sub.707, in corso di definizione;
- fg. 5, mp. 289, sub.708, in corso di definizione;
- fg. 5, mp. 3944 area urbana mq.5
- fg. 5, mp. 3685, sub.2, piano S1, mq.24, cat. C/6, via Stelvio 2;
- fg. 5, mp. 3685, sub.3, piano S1, mq.33, cat. C/6, via Stelvio 2;
- fg. 5, mp. 3685, sub.4, piano S1, mq.13, cat. C/6, via Stelvio 2;
- fg. 5, mp. 3685, sub.5, piano S1, mq.14, cat. C/6, via Stelvio 2.

2. Proprietà per quota intera del sig. [REDACTED] dei beni immobili censiti al catasto terreni, siti in Comune di Entratico e identificati come segue:

- fg. 9, mp. 2945, are 20,42 R.D. € 8,44 R.A. € 10,02;
- fg. 9, mp. 2946, are 18,38 R.D. € 7,59 R.A. € 9,02;
- fg. 9, mp. 2948, are 1,65 R.D. € 0,68 R.A. € 0,81;
- fg. 9, mp. 2949, are 4,90 R.D. € 2,02 R.A. € 2,40;
- fg. 9, mp. 1167, are 20,60 R.D. € 8,51 R.A. € 10,11;

RISPOSTE ai QUESITI DEFERITIMI

Premetto che per i beni immobili in Entratico, riconducibili all'esecutato [REDACTED]
[REDACTED] come già più volte precisato, rimando precipuamente alla relazione e
relativi allegati, depositata in data 04.09.2014 e afferente alle procedure nn. 1130-
1519-1566/2012, mentre per i beni immobili in Gaverina Terme, in capo
all'esecutato [REDACTED] esplicito quanto segue con l'avvertenza che, per



facilità di lettura e d'individuazione, ho proceduto nelle risposte ai quesiti suddividendo gli stessi in due blocchi contraddistinti dalle lettere alfabetiche A e B. Per ciascuno di essi faccio altresì riferimento a documenti e atti da me acquisiti e/o predisposti -allegati alla presente in autonomi fascicoli e da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente- richiamati più volte nelle singole risposte; in dettaglio trattasi:

A – Abitazioni e modestissima area urbana antistante, in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2.

Documenti correlati: elaborati grafici d'inquadramento e rilievo, consistenza e raffronto (doc.A/1 e A/2), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo (doc.A/3), documentazione catastale antecedente le variazioni da me apportate (doc.A/4), documentazione catastale successiva alle variazioni da me apportate (doc.A/5), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.A/6), attestato di Certificazione Energetica (doc.A/7).

B – Autorimesse in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio s.n..

Documenti correlati: elaborati grafici d'inquadramento e rilievo, consistenza e raffronto (doc.B/1 e B/2), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo (doc.B/3), documentazione catastale antecedente le variazioni da me apportate (doc.B/4), documentazione catastale successiva alle variazioni da me apportate (doc.B/5), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.B/6)

Oltre ai predetti documenti ve ne sono altri che riguardano entrambi i beni immobili, nello specifico: stralcio delle istanze edilizie e documenti correlati (doc.C), ispezioni ipotecarie relative al soggetto esecutato (doc.D), copia dell'atto



di compravendita (doc.E) e infine gli avvisi d'asta, quest'ultimi allegati alla presente in autonomi fascicoli.

Ciò premesso, esaminati gli atti delle procedure ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, procedo nelle risposte ai singoli quesiti:

- 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.*

A seguito delle indagini catastali esperite, effettuate sia telematicamente attraverso il portale "SISTER" che direttamente presso gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, è emerso che le unità immobiliari oggetto di procedura risultavano denunciate e censite come segue:

A – Abitazioni e modestissima area urbana, poste in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2. (cfr.doc.A/4)

al C.T.

- fg.9, mp.289, Ente Urbano arc 01.35

al N.C.E.U.

- fg.5, mp.289, sub.702, cat.A/3, cl.2, vani 5, Rend. €.154,94

- fg.5, mp.289, sub.703, in corso di definizione

- fg.5, mp.289, sub.704, cat.A/3, cl.2, vani 4.5, Rend. €.139,44

- fg.5, mp.289, sub.706, in corso di definizione

- fg.5, mp.289, sub.707, in corso di definizione

- fg.5, mp.289, sub.708, in corso di definizione

- fg.5, mp.3944, area urbana mq.5

Unità immobiliari intestate in piena proprietà alla sig.ra 



Coerenze

Le unità immobiliari al mp.289 (subb.702,703,704,706,707,708), considerandole in unico corpo, sono coerenziate a partire da nord ed in senso orario, con le aree urbane ai mapp. mp.3944 e 3943, la via Stelvio, prospetto sul mp.2998, vano scala al mp.289 sub.3 e infine con altro edificio al mp.519.

L'area urbana al mp.3944, insistente sul tracciato della via Stelvio, è coerenziate a partire da nord ed in senso orario, con la restante parte della predetta strada, l'area urbana al mp.3943 e infine con l'edificio al mp.289.

B – Autorimesse in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio s.n., (cfr.doc.B/4)

al C.T.

- fg.9, mp.3685, Ente Urbano are 01.93

al N.C.E.U.

- fg.5, mp.3685, sub.2, cat.C/6, cl.2, mq.24, Rend. €.24,79

- fg.5, mp.3685, sub.3, cat.C/6 cl.2, mq.33, Rend. €.34,09

- fg.5, mp.3685, sub.4, cat.C/6 cl.2, mq.13, Rend. €.13,43

- fg.5, mp.3685, sub.5, cat.C/6 cl.2, mq.14, Rend. €.14,46

Unità immobiliari intestate in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED]

Coerenze

Le unità immobiliari al mp.3685 (subb. 2 usque 5) considerandole in unico corpo, ivi incluso il bene comune non censibile al sub.1 identificativo dell'area di manovra antistante, sono coerenziate a partire da nord ed in senso orario, con il terrapieno, il terreno al mp.3682, area cortilizia al mp.479, la via Stelvio e infine con terrapieno.

2) ad una sommaria descrizione del bene.



Tutti gli immobili oggetto di procedura sono ubicati nel Comune di Gaverina Terme, ossia in territorio posto a nord-est della provincia bergamasca, sul lato ovest della Valle Cavallina, raggiungibile percorrendo dapprima la strada statale n.42 e poi la strada provinciale n.39 collegante i Comuni di Casazza ed Albino. L'abitato è di piccola estensione e di pochi abitanti, con vocazione turistica termale che ha poi perso con il passare del tempo, tant'è che ad oggi la maggior parte per non dire la totalità degli stabilimenti è chiuso o in totale dismissione.

Fatte queste premesse descrittive a livello territoriale, procedo nella descrizione dei singoli immobili, resa a seguito degli accertamenti e della documentazione reperita, parimenti a fronte dei rilievi visuali testimoniati dalla documentazione fotografica scattata nel corso del sopralluogo. Nello specifico:

A – Abitazioni e modestissima area urbana, poste in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2. (Rif. doc. A/3)

Gli immobili oggetto di stima, o meglio l'edificio ricomprendente gli stessi, si trova nella frazione del comune di Gavarina Terme denominata "Fonti", ed è accessibile carrabilmente e pedonalmente dalla via Stelvio che a sua volta diparte dalla limitrofa strada provinciale.

Nella fattispecie dell'edificio, trattasi di ex fabbricato colonico, completamente ristrutturato dall'esecutato negli anni 2003 - 2008, elevato a due/tre piani fuori terra a secondo del punto di vista, con una superficie coperta di ca. mq. 110 ed un volume di ca. mc.970.

Con l'intervento predetto sono state ricavate tre abitazioni con triplice affaccio (nord, sud ed est), due delle quali, quelle a piano terra/1° e 1°/2°,



oggetto della presente stima. Gli appartamenti in specie sono accessibili pedonalmente dalla via Stelvio e poi da un ingresso comune dal quale diparte la scala conducente all'unità immobiliare in sottotetto. Nello specifico, i predetti appartamenti constano di quanto segue:

- Unità immobiliare a piano terra/1°, Corridoio d'ingresso conducente al soggiorno/cucina in unico ambiente, oltreché al disimpegno notte dal quale si accede poi all'unico bagno ed alle due camere, una singola e l'altra matrimoniale. L'appartamento è altresì dotato di un piccolo ripostiglio in sottoscala.
- Unità immobiliare a piano 1°/2°, Corridoio d'ingresso conducente al soggiorno/cucina in unico ambiente, oltreché al disimpegno notte dal quale si accede all'unico bagno ed alle due camere, entrambe di congrua superficie, pertanto definibili come matrimoniali.

Le caratteristiche costruttive e finiture esterne dell'edificio conseguenti all'intervento di ristrutturazione, sono recenti e in generale si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. Nello specifico:

- strutture verticali e orizzontali in c.a. o in vivo e cotto, solai intermedi in latero-cemento;
- copertura a più falde in legno a vista, manto in tegole, canali e pluviali in rame;
- facciate intonacate al civile e tinteggiate, con zoccolatura a crespone.

Per quanto attiene le finiture interne dell'ingresso/scala comune e delle abitazioni:

- portoncino d'ingresso dalla via Stelvio di tipo blindato con pannello in legno noce tanganica o similare;



- pavimento ingresso e rivestimento scala (pedate e alzate) in piastrelle di granito san fedelino;
- pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato;
- pavimenti di tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica, lo stesso dicasi per il rivestimento dell'angolo cottura e del bagno;
- serramenti in legno con specchiature a vetro camera, oscuranti in legno ad antoni ciechi;
- porte interne e di secondo ingresso in legno cieche a battente con pannellature in laminato, finiture noce tanganica o similare;
- impianto elettrico sottotraccia a norma, con frutteria e componenti a vista di primaria ditta. L'ingresso/vano scala comune è dotato di apposito sottoquadro;
- impianto di riscaldamento di ciascuna abitazione con caldaietta murale interna, dotata di radiatori a piastra;

in generale quant'altro meglio raffigurato nell'elaborato grafico (rif.doc.A/2) e nella documentazione fotografica (rif.doc.A/3) entrambi allegati alla presente relazione.

B – Autorimesse in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio s.n..

Gli immobili oggetto di stima ricompresi in tale blocco, sono limitrofi a quelli del Blocco A ed anch'essi sono accessibili carralmente e pedonalmente dalla via Stelvio.

Nella fattispecie dell'edificio, nel suo complesso, lo stesso è stato eseguito parallelamente alla ristrutturazione del fabbricato residenziale limitrofo, (anni 2003 - 2008), in unico corpo totalmente interrato con una superficie coperta di ca. mq.107 ed un volume di ca. mc. 290, dotato di corsello



scoperto in piano, quest'ultimo collegato direttamente alla via Stelvio a mezzo di rampa avente una modesta pendenza.

Con l'intervento in specie sono stati ricavati quattro box, due con una capacità di parcheggio doppia, di cui uno con un'ulteriore spazio retrostante, ed altri due singoli.

Le caratteristiche costruttive e le finiture del fabbricato e dei boxes, sono recenti e in generale si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Nello specifico:

- strutture verticali in c.a. a vista, solaio in lastre predalles;
- pavimento boxes e corsello scoperto in battuto di cemento;
- recinzione corsello, in lato sud ed est, in c.a. a vista con soprastante paletti e rete plastificati;
- barriera tra prato soprastante e autorimesse a livello inferiore, in ferro verniciato a disegno semplice;
- basculanti boxes del tipo a battente in lamiera verniciata;
- impianto elettrico e presa d'acqua assenti;

in generale quant'altro meglio raffigurato nell'elaborato grafico (rif.doc.B/2) e nella documentazione fotografica (rif.doc.B/3) allegati alla presente relazione.

- 3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 02.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

L'impianto del fabbricato ricomprendente le unità immobiliari di cui al Blocco "A" è pacificamente anteriore al 02.09.1967. Nel merito, cito letteralmente quanto riportato nell'atto di vendita del 14.05.2001 notaio



Mangili, tra i dante causa e l'esecutata (cfr.doc.E): *"I venditori, a conoscenza delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano – con riferimento al fabbricato al mappale 289/2- che le opere di costruzione hanno avuto inizio anteriormente al 1° settembre 1967"*.

Il fabbricato interrato ricomprendente le unità immobiliari di cui al Blocco "B" è stato, invece, pacificamente realizzato in data posteriore al 02.09.1967, come si evince dalle autorizzazioni edilizie elencate nel successivo capitolo.

- 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 in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti.*

La documentazione consegnatomi dal precedente perito estimatore e quella da me acquisita nell'ulteriore accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaverina Terme (Bg), evidenzia per entrambi i Blocchi i seguenti estremi edilizi (cfr.doc.C):

- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 17.06.2003 a prot. 1388, a nome della sig.ra [REDACTED], per cito letteralmente *"Manutenzione straordinaria ristrutturazione interna e nuovi box ai sensi della L.R. n° 15/96 e L.R. n° 22/99"*;
- Permesso di Costruire rilasciato il 05.10.2004 al n.1082 alla [REDACTED] [REDACTED] per, cito letteralmente *"Adeguamento fabbricato alla sezione strada comune"*;
- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 12.07.2005 al n.109, a nome della sig.ra [REDACTED] quale *"variante al P.C. n.1082 per*



adeguamento alla sezione strada comunale e nuovi box”;

- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 24.10.2006 al n.130, a nome della sig.ra [REDACTED] quale *“variante al P.d.C. n.1069 del 22.06.2004 per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente in via Stelvio 12 in corso d’opera al P.d.C. n.1.082 del 05.10.2004 e alla D.I.A. n.109 del 12.07.2005”;*
- Comunicazione di fine lavori del 27.11.2007 a prot. n. 2404, a nome della sig.ra [REDACTED] attestante che *“in data 21 novembre 2007 sono terminati i lavori relativi al P. di C. n°1082 del 05.10.04, D.I.A n°109 del 12.07.2005, D.I.A. n° 130 del 24.10.2005”;*
- Domanda di rilascio del certificato di Agibilità del 27.11.2007 a prot. 2404, a nome della sig.ra [REDACTED]
- Attestazione rilascio del certificato di Agibilità del 05.02.2008 a prot.259 del Comune di Gaverina Terme.

Raffrontando quanto rilevato con le tavole progettuali compiegate all’ultima autorizzazione succitata (cfr.doc.A/2) emerge quanto segue:

A – Abitazioni e modestissima area urbana, poste in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto dichiarato nelle autorizzazioni edilizie agli atti del Comune di Gaverina Terme (Bg). Segnalo unicamente la discrasia palesata nella domanda di agibilità, laddove viene dichiarata la fine di tutti i lavori ed il completamento delle abitazioni oggetto di stima, ed al contempo, nell’identificazione catastale contemplata nella richiesta, l’incompletezza di parte di queste, tant’è che viene assegnata la relativa categoria “F04”. Ciò detto, sentito anche il tecnico comunale geom.Plebani, a



mio giudizio l'agibilità è rilasciata per l'intera consistenza delle abitazioni, d'altronde le abitazioni come da me visionate risultano integralmente completate, inoltre, le dichiarazioni di conformità degli impianti allegate alla richiesta non sono parziali, ma annoverano in toto gli immobili oggetto di stima.

B – Autorimesse in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio s.n.

Lo stato di fatto rilevato nel sopralluogo cognitivo non corrisponde allo stato di fatto denunciato nell'autorizzazione succitata. Nello specifico, le autorimesse de quo sono state edificate con dimensioni maggiori, soprattutto in termini di larghezza utile dei singoli boxes (ml.2.60 contro i ml.2.40 denunciati) e pertanto, sommando le singole differenze nella loro interezza, vi è un aumento d'ingombro di mq.5.5 ca.; ad ogni modo, per una migliore cognizione della difformità rimando a quanto rappresentato nell'elaborato grafico all'uopo chiosato (Cfr.doc.B/2).

Atteso quanto sopra e considerato che le autorimesse sono state realizzate a sensi dell'art.9 della L.122/89, in punto "*Disposizione in materia di parcheggi [...]*", l'abuso può essere a mio giudizio sanato con la procedura ed. di "Accertamento di conformità" ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 + s.m.i.. Ne consegue, a mio giudizio, che presumibilmente l'oblazione minima da corrispondere è pari a €.516, giacché l'art.69 della L.R. 12/2005 + s.m.i prescrive per la realizzazione di parcheggi, pertinenziali e non, la gratuita del titolo abilitativo.

I costi di sanatoria (oblazione più costi tecnici), da porsi ovviamente in detrazione alla valutazione del bene, verranno da me esplicitati nella risposta al quesito n.10.



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

Tra i beni in capo all'esecutata sig.ra [REDACTED], posti in Gaverina Terme (Bg), non vi sono terreni.

- 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 NCEU 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.*

L'identificazione catastale progressa degli immobili oggetto di procedura, ossia prima delle rettifiche da me effettuate, è esplicitata nella risposta al quesito n.1, pertanto rimando alla stessa per ogni eventuale delucidazione.

Dal raffronto tra quanto precedentemente denunciato all'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco, sono emerse per entrambi i Blocchi d'immobili le discordanze in seguito elencate, meglio evidenziate nei rispettivi elaborati grafici (Rif. docc. A/2 e B/2). Nello specifico:

A – Abitazioni e modestissima area urbana, poste in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2. (cfr.doc.A/2)

Le abitazioni oggetto di stima, come già segnalato dal precedente consulente arch.Rossi, sono state denunciate al catasto fabbricati, in parte come abitazione ed in parte come unità in corso di costruzione. Ciò contrasta con quanto rilevato in sito, ossia due abitazioni, oltre a scala comune, completate in ogni sua parte, prive di partizioni e/o altro elementi materici a giustificazione della diversa categoria catastale, parimenti con quanto denunciato nelle autorizzazioni edilizie e nella successiva richiesta di



agibilità. In merito a quest'ultima rimando a quanto già evidenziato nella risposta al quesito precedente.

B – Autorimesse in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio s.n., (cfr.doc.B/2)

La sagoma planimetrica globale delle autorimesse, così come quella dei singoli boxes, non corrisponde, analogamente alla parte edilizia, a quanto denunciato al catasto fabbricati, sia in termini di consistenza in mappa del fabbricato che delle singole planimetrie rappresentanti i singoli beni.

*

Le discordanze catastali succitate, sono state regolarizzate con le seguenti procedure tecniche: PREGEO per la regolarizzazione in mappa della sagoma corretta autorimesse interrata e DOCFA (relativa al nuovo catasto edilizio urbano) per la sostituzione/variazione delle schede planimetriche sia delle abitazioni di cui al Blocco A che dei boxes al Blocco B. I relativi documenti e/o attestazioni di avvenuto deposito e approvazione, sono compiegati nella documentazione catastale successiva alle variazioni da me apportate (Rif. docc.A/5 e B/5).

Atteso quanto sopra, la nuova e corretta individuazione catastale di tutti i beni oggetto di procedura è la seguente:

A – Abitazioni e modestissima area urbana, poste in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2. (cfr.doc.A/5)

al C.T.

- fg.9, mp.289, Ente Urbano arc 01.35

al N.C.E.U.

- fg.5, mp.289, sub.709, Bene Comune Non Censibile

- fg.5, mp.289, sub.710, cat.A/3, cl.2, vani 4.5, Rend. €.139,44



- fg.5, mp.289, sub.711, cat.A/3, cl.2, vani 4.5, Rend. €.139,44
- fg.5, mp.3944, Area urbana mq.5

Unità immobiliari intestate in piena proprietà per 1/1 all'esecutata sig.ra

[REDACTED]

B – Autorimesse in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio s.n., (cfr.doc.B/5)

al C.T.

- fg.9, mp.3685, Ente Urbano are 01.93

al N.C.E.U.

- fg.5, mp.3685, sub.701 Bene comune non censibile
- fg.5, mp.3685, sub.702, cat.C/6, cl.2, mq.31, Rend. €. 26,86
- fg.5, mp.3685, sub.703, cat.C/6 cl.2, mq.40, Rend. €. 36,15
- fg.5, mp.3685, sub.704, cat.C/6 cl.2, mq.17, Rend. €. 15,49
- fg.5, mp.3685, sub.705, cat.C/6 cl.2, mq.19, Rend. €. 15,49

- 7) *A predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'art.13 D.lvo 3.3.2011 n.28) salvo che l'immobile sia esente ex art.9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario.*

Per l'acquisizione e predisposizione delle certificazioni energetiche delle unità immobiliari che necessitano di tale attestato, mi sono avvalso della collaborazione del geom. Fabio Aresi di Carobbio degli Angeli (Bg).

Le risultanze di tutti gli adempimenti eseguiti dal mio coadiutore, relativamente alle sole abitazioni di cui al Blocco A, entrambe manchevoli della certificazione energetica, sono i seguenti:

Abitazione a piano terra/1° (map.289/sub.710).

L'Attestato di Prestazione Energetica, è stato registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 17.07.2017 con il codice identificativo n.16110-



000004/15, certificando una classe energetica "C" per il valore del fabbisogno per la climatizzazione invernale e "B" per il valore del fabbisogno per climatizzazione estiva.

Abitazione a piano 1°/2° (map.289/sub.711).

L'Attestato di Prestazione Energetica, è stato registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 17.07.2015 con il codice identificativo n.16110-000005/15, certificando una classe energetica "E" per il valore del fabbisogno per la climatizzazione invernale e "D" per il valore del fabbisogno per climatizzazione estiva.

- 8) 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.**

L'esecutata [REDACTED] a fare data dal Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Bergamo: Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba soc.coop. con gli avv.ti Giuseppe e Luca Maridati, del 03.03.2014 (ruolo generale n.212/14), notificato il 17.02.2014 alla sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] risulta intestataria degli immobili pignorati, nella consistenza materica e catastale antecedente agli interventi di ristrutturazione (l'edificio che include le abitazioni) e nuova edificazione (le autorimesse interrare), a seguito di atto di compravendita del 14.05.2001, a rep.90848/28310 notaio P.Mangili (cfr.doc.E) tra i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] trascritto a Bergamo il 21.05.2001, R.G. n.19429, R.P. n.14376.



Successivamente al rogito predetto e per via o conseguentemente degli interventi edilizi più volte richiamati, sono stati stipulati per i Blocchi d'immobili in specie i seguenti ulteriori atti:

A – Abitazioni e modestissima area urbana, poste in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2. (cfr.doc.E)

Atto di permuta del 04.12.2008, a rep.3337/2690 notaio A.Cesare, tra i sigg.ri [REDACTED] trascritto il 11.12.2008, R.G. n.76898, R.P. n.44504, riguardante il trasferimento di diritti di comproprietà sugli enti comuni di comproprietà, con esclusione di tutti i diritti di competenza sul bene comune non censibile al map.289/sub.3 (vano scala). Conseguentemente detto mappale risulta bene comune non censibile ai soli subb. 701 e 705 di proprietà de [REDACTED]

B – Autorimesse in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio s.n.. (cfr.doc.E)

Atto di vincolo immobiliare del 23.07.2003, a repp.96088/30775 notaio P. Mangili, a nome della sig.ra [REDACTED] registrato a Bergamo il 07.08.2003 al n.8089, serie 2 ed ivi trascritto il 06.08.2003, R.G. n.43153, R.P. n.26665, riguardante la costituzione sulle due autorimesse previste dalla pratica edilizia D.I.A. del 17.06.2003, insistenti sui mapp. 3684 e 3685, di vincolo pertinenziale indissolubile -ai sensi dell'art.9, c. 5, della L. 122/89- a favore del fabbricato distinto con il map.289/sub.2, ossia l'edificio nel quale sono state poi ricavate le abitazioni oggetto della presente stima.

- 9) *All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative al medesimo 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 o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Per quanto attiene all'esatta provenienza dei beni, rimando a quanto precisato



nella risposta al quesito precedente e a quanto esplicitato nei documenti correlati.

Dall'esame delle visure ipotecarie effettuate telematicamente attraverso il portale Sister (rif. doc.D) rilevo che in capo all'esecutata vi sono annotate nel ventennio antecedente la data del pignoramento, relativamente ai soli beni immobili in Gaverina Terme ed oggetto delle presente procedura, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione a favore

- Atto di Compravendita, nota del 21.05.2001, R.P. 14376, R.G. 19429.
- Atto di Permuta, nota del 11.12.2008, R.P. 44504, R.G. 76898.

Trascrizioni contro

- Atto di Costituzione di Vincolo, nota del 06.08.2003, R.G. 26665, R.P. 43153.
- Atto di Permuta, nota del 11.12.2008, R.P. 44505, R.G. 76899.
- Atto Esecutivo o Cautelare, verbale di pignoramento immobili, nota del 07.03.2014, R.P. 6331, R.G. 8661.

Iscrizioni contro

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, nota del 19.11.2008, R.P. 14100, R.G. 71950.

10) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, assunti sia da informative presso colleghi e agenzie immobiliari operanti nell'area, che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.L.M.A.A. e Case & Terreni), oltre a parametri dimensionali scaturenti dai



rilievi in loco poi ragguagliati a mezzo di appositi coefficienti correlati alle specifiche destinazioni dei locali (cfr.docc.A/2 e B/2).

La stima è altresì influenzata dalle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che i beni possiedono, parimenti di quei fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, tra cui e in particolare l'attuale stasi del mercato immobiliare. Sinteticamente, per ciascuno dei Blocchi, i fattori fondamentali che influiscono la stima sono i seguenti:

A – Abitazioni e modestissima area urbana, poste in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2.

Fattori positivi

La tipologia degli immobili, la loro consistenza planimetrica, adatta a una famiglia costituita da 4 componenti, la recente realizzazione e il mancato utilizzo, pertanto in buono stato di conservazione e, infine, le dimensioni ridotte dell'edificio in cui sono inserite che annovera in totale n. 3 unità immobiliari, pertanto al di fuori di qualsiasi logica condominiale.

Fattori negativi

La stasi del mercato immobiliare, la pochezza degli isolamenti termici, senz'altro inferiore ai canoni attuali, l'ubicazione degli immobili, ossia in un comune pedecollinare poco servito, distante dal capoluogo provinciale, con l'ulteriore aggravante della recente perdita della vocazione termale/turistica.

B – Autorimesse in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio s.n..

Fattori positivi

La consistenza planimetrica, la possibilità per alcuni boxes di parchare due autoveature e l'assenza di autorimesse nell'immediato intorno abitato.

Fattori negativi



La stasi del mercato immobiliare, il vincolo pertinenziale gravante sui beni, la mancanza di energia elettrica e di prese d'acqua in tutti i boxes, la finitura in battuto di cemento della pavimentazione, nonché, il mediocre stato di conservazione.

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza individuata e raffigurata negli elaborati grafici, ho proceduto nella stima dei beni in unica soluzione, utilizzando i prezzi unitari come sotto esposti e applicando un deprezzamento per l'attuale e perdurante stasi del mercato immobiliare, per facilitare la loro alienazione, nonché, per le sole autorimesse, un'ulteriore svalutazione pari ai costi della sanatoria delle difformità edilizie riscontrate.

Più precisamente:

A – Abitazioni e modestissima area urbana, poste in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2.

Abitazione a piano terra/1°, compreso quota del 50% del vano scala comune con l'unità al piano superiore.

- Superficie ragg. pari a	mq. 129	
- Prezzo unitario a base di stima	€ 1.050/mq.	
pertanto:		
- Sup. ragg. mq.129 x €1.050/mq. =		€ 135.450

Deprezzamento

- Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione, etc. - 10% pari a arr.ti	€ - 13.550
Totale Valore Abitazione a piano terra/1°	€ 121.900
(dicionsEurocentoventunomilaenovecento)	

Abitazione a piano 1°/2°, compreso quota del 50% del vano scala comune con l'unità al piano superiore.

- Superficie ragg. pari a	mq. 129	
- Prezzo unitario a base di stima	€ 1.100/mq.	
pertanto:		
- Sup. ragg. mq.129 x €1.100/mq. =		€ 141.900

Deprezzamento



- Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione, etc. - 10% pari a arr.ti	<u>€. - 14.900</u>
Totale Valore Abitazione a piano 1°/2°	€. 127.000
(dicionsEurocentoventisettemila)	

Area urbana sulla quale insiste la strada pubblica via Stelvio (map.3944).

- Superficie catastale pari a	mq. 5
- Prezzo unitario a base di stima	€. 40/mq.
pertanto:	
- Sup. catast. mq.5 x €.40/mq. =	<u>€. 200</u>
Totale Valore modesta area urbana	€. 200
(dicionsEuroduecento)	

N.B. Al valore di cui sopra competono le correlate quote di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero edificio e relative pertinenze, tali per legge o per destinazione.

B – Autorimesse in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio s.n..

Box doppio a piano interrato (map.3685/sub.702)

- Superficie lorda mq. 31,15 pari a posti auto	n. 2
- Prezzo unitario a base di stima	€. 10.000/cad.
pertanto:	
- n.2 posti auto x €.10.000/cad. =	€. 20.000

Corsello scoperto ed area verde soprastante comuni
a tutti i boxes.(N.B. Valutato per quota d'incidenza)

- Superficie lorda corsello e area verde	ca.mq. 188
- Prezzo medio unitario a base di stima	€. 20/mq.
- quota incidenza box per tali parti comuni (mq.31,15/mq.106,29) x 100 =	29,31%
pertanto:	
- Sup.lorda mq. 188 x €.20/mq. al 29,31% = arr.ti	€. 1.100

Deprezzamento

- Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione, etc. - 10% valore di €.21.100, pari ad arr.ti	€. - 2.100
---	-------------------

Riduzione valore per sanatoria abuso in quota proporzionale

- Oblazione prevista per legge	€. 516
- Costi tecnici per la presentazione dell'istanza edilizia "Permesso di costruire in Sanatoria" da parte di professionista abilitato.	
a) Prestazione professionista: Onorario e spese a discrezione	€. 1.000



Cassa di previdenza 4% pari a	€.	<u>40</u>
sommano costi	€.	1.556
- quota incidenza box per sanatoria abuso (mq.31,15/mq.106,29) x 100 =		29,31%
pertanto:		
- Riduzione valore: €. 1.556 al 29,31% pari ad arr.ti	€.	<u>- 450</u>
Totale Valore Box doppio (map.3685/sub.702)	€	18.550
(dicionsieurodiciottomilacinquecentocinquanta)		

Box doppio a piano interrato (map.3685/sub.703)

- Superficie lorda mq. 40,27 pari a posti auto	n.	2,5
- Prezzo unitario a base di stima	€.	10.000/cad.
pertanto:		
- n.2,5 posti auto x €.10.000/cad. =	€.	25.000

Corsello scoperto ed area verde soprastante comuni
a tutti i boxes,(N.B. Valutato per quota d'incidenza)

- Superficie lorda corsello e area verde	ca.mq.	188
- Prezzo medio unitario a base di stima	€.	20/mq.
- quota incidenza box per tali parti comuni (mq.40,27/mq.106,29) x 100 =		37,89%
pertanto:		
- Sup.lorda mq. 188 x €.20/mq. al 37,89% = arr.ti	€.	1.400

Deprezzamento

- Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione, etc. - 10% valore di €.26.400, pari ad arr.ti	€.	- 2.600
---	----	----------------

Riduzione valore per sanatoria abuso in quota proporzionale

- Oblazione prevista per legge	€.	516
- Costi tecnici per la presentazione dell'istanza edilizia "Permesso di costruire in Sanatoria" da parte di professionista abilitato.		
a) Prestazione professionista:		
Onorario e spese a discrezione	€.	1.000
Cassa di previdenza 4% pari a	€.	<u>40</u>
sommano costi	€.	1.556
- quota incidenza box per sanatoria abuso (mq.40,27/mq.106,29) x 100 =		37,89%
pertanto:		
- Riduzione valore: €. 1.556 al 37,89% pari ad arr.ti	€.	<u>- 600</u>
Totale Valore Box doppio (map.3685/sub.703)	€	23.200
(dicionsieuroventitremiladuecento)		

Box singolo a piano interrato (map.3685/sub.704)

- Superficie lorda mq. 16,67 pari a posti auto	n.	1
--	----	---



- Prezzo unitario a base di stima €. 10.000/cad.
pertanto:
- n.1 posti auto x €.10.000/cad. = €. 10.000

Corsello scoperto ed area verde soprastante comuni
a tutti i boxes.(N.B. Valutato per quota d'incidenza)

- Superficie lorda corsello e area verde ca.mq. 188
- Prezzo medio unitario a base di stima €. 20/mq.
- quota incidenza box per tali parti comuni
(mq.16,67/mq.106,29) x 100 = 15,68%
- pertanto:
- Sup.lorda mq. 188 x €.20/mq. al 15,68% = arr.ti €. 600

Deprezzamento

- Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione,
etc. - 10% valore di €.10.600, pari ad arr.ti €. - 1.100

Riduzione valore per sanatoria abuso in quota proporzionale

- Oblazione prevista per legge €. 516
- Costi tecnici per la presentazione
dell'istanza edilizia "Permesso di
costruire in Sanatoria" da parte di
professionista abilitato.
- a) Prestazione professionista:
Onorario e spese a discrezione €. 1.000
Cassa di previdenza 4% pari a €. 40
sommano costi €. 1.556
- quota incidenza box per sanatoria abuso
(mq.16,67/mq.106,29) x 100 = 15,68%
- pertanto:
- Riduzione valore: €. 1.556 al 15,68% pari ad arr.ti €. - 250
- Totale Valore Box singolo (map.3685/sub.704) €. 9.250**
(diconsì@uronovemiladuecentocinquanta)

Box singolo a piano interrato (map.3685/sub.705)

- Superficie lorda mq. 18,20 pari a posti auto n. 1
- Prezzo unitario a base di stima €. 10.000/cad.
pertanto:
- n.1 posti auto x €.10.000/cad. = €. 10.000

Corsello scoperto ed area verde soprastante comuni
a tutti i boxes. (N.B. Valutato per quota d'incidenza)

- Superficie lorda corsello e area verde ca.mq. 188
- Prezzo medio unitario a base di stima €. 20/mq.
- quota incidenza box per tali parti comuni
(mq.18,20/mq.106,29) x 100 = 17,12%
- pertanto:



- Sup.lorda mq. 188 x €20/mq. al 17,12% = arr.ti € 650

Deprezzamento

- Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione,
etc. - 10% valore di €10.600, pari ad arr.ti € - 1.100

Riduzione valore per sanatoria abuso in quota proporzionale

- Oblazione prevista per legge € 516

- Costi tecnici per la presentazione
dell'istanza edilizia "Permesso di
costruire in Sanatoria" da parte di
professionista abilitato.

a) Prestazione professionista:

Onorario e spese a discrezione € 1.000

Cassa di previdenza 4% pari a € 40

sommato costi € 1.556

- quota incidenza box per sanatoria abuso
(mq.18,20/mq.106,29) x 100 = 17,12%
pertanto:

- Riduzione valore: € 1.556 al 17,12% pari ad arr.ti € - 250

Totale Valore Box singolo (map.3685/sub.705) € 9.300
(dieci e 300/100 milatrecento)

N.B.

- La sanatoria dovrà essere approfondita e verificata con l'ufficio tecnico del Comune di Gaverina Terme (Bg);
- Ai valori di cui sopra competono le correlate quote di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero fabbricato, tali per legge o per destinazione.

11) 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 frazionamento catastale.

12) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni.

Le unità immobiliari oggetto di procedura, causa la loro consistenza e caratteristiche, sono definibili in due lotti omogenei, ciascuno dei quali includente un'abitazione e due box del Blocco B. Nel merito, evidenzio come a mio giudizio non sia possibile alienare separatamente i boxes dalle abitazioni, stante il vincolo pertinenziale indissolubile costituito tra i beni predetti con atto del 14.05.2001 notaio Mangili (vedasi quanto riportato nella risposta al quesito n.8)



Ciò detto, i Lotti omogenei sono così composti:

Lotto 1

Abitazione a piano terra/1° (mp.289/sub.710), compreso quota del 50% del vano scala comune con l'unità al piano superiore (mp.289/sub.709); il tutto in capo in piena proprietà all'esecutata [REDACTED]

Valore netto dell'abitazione e quota vano scala, pari a €. 121.900

Area urbana sulla quale insiste la strada pubblica via Stelvio (mp.3944) per la quota del 50%; il tutto in capo in piena proprietà all'esecutata [REDACTED]

Valore netto del sedime al 50%, pari a €. 100

Box doppio a piano interrato (mp.3685/sub.702), oltre alla quota parte di competenza sul corsello scoperto e sull'area a verde soprastante (mp.3685/sub.701); il tutto in capo in piena proprietà all'esecutata [REDACTED]

Valore netto box doppio e quota aree comuni, pari a €. 18.550

Box singolo a piano interrato (mp.3685/sub.704), oltre alla quota parte di competenza sul corsello scoperto e sull'area a verde soprastante (mp.3685/sub.701); il tutto in capo in piena proprietà all'esecutata [REDACTED]

Valore netto box singolo e quota aree comuni, pari a €. 9.250

Valore totale del Lotto 1, pari a €. 149.800

Lotto 2

Abitazione a piano 1°/2° (mp.289/sub.711), compreso quota del 50% del vano scala comune con l'unità al piano inferiore



(mp.289/sub.709); il tutto in capo in piena proprietà all'esecutata [REDACTED]

Valore netto dell'abitazione e quota vano scala, pari a €. 127.000

Area urbana sulla quale insiste la strada pubblica via Stelvio (mp.3944) per la quota del 50%; il tutto in capo in piena proprietà all'esecutata [REDACTED]

Valore netto del sedime al 50%, pari a €. 100

Box doppio a piano interrato (mp.3685/sub.703), oltre alla quota parte di competenza sul corsello scoperto e sull'area a verde soprastante (mp.3685/sub.701); il tutto in capo in piena proprietà all'esecutata [REDACTED]

Valore netto box doppio e quota aree comuni, pari a €. 23.200

Box singolo a piano interrato (mp.3685/sub.705), oltre alla quota parte di competenza sul corsello scoperto e sull'area a verde soprastante (mp.3685/sub.701); il tutto in capo in piena proprietà all'esecutata [REDACTED]

Valore netto box singolo e quota aree comuni, pari a €. 9.300

Valore totale del Lotto 2, pari a €. 159.600

- 13) *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.*



Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo presso gli immobili è emerso che tutti gli immobili risultano liberi, fa eccezione il box singolo al mp.3685/sub.705, poiché al suo interno risultava posteggiato un mezzo agricolo. Sentita però la figlia dell'esecutata, presente al momento del sopralluogo, il proprietario del mezzo non ha un regolare contratto locazione ed usa il locale solo saltuariamente a titolo di cortesia, pertanto presumo che al momento dell'alienazione non vi sia nessun motivo ostativo per la rimozione del mezzo.

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

Gli immobili, a seguito degli accertamenti da me esperiti presso il Comune di Gaverina Terme, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Segnalo unicamente che l'area urbana al mp.3944 insiste totalmente sul sedime della via Stelvio e come tale è gravata da servitù d'uso pubblico.

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

Per ciascuno degli immobili oggetto di procedura, allego quanto richiesto.

Nello specifico:

A – Abitazioni e modestissima area urbana, poste in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2.

Elaborato grafico d'inquadramento doc.A/1

Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto doc.A/2

B – Autorimesse in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio s.n..

Elaborato grafico d'inquadramento doc.B/1

Elaborato grafico di consistenza urbanistica doc.B/2



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

Al riguardo provvederò qualora fossi incaricato di redigere apposito supplemento di consulenza.

17) 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Per ciascuno dei lotti formati (vedasi risposta ai quesiti nn. 11 e 12) allego quanto richiesto in separati fascicoli.

* * *

Documenti allegati relativi ai singoli immobili oggetto di procedura:

A – Abitazioni e modestissima area urbana, poste in Gaverina Terme (Bg), via Stelvio n.2.

doc.A/1 Elaborato grafico d'inquadramento.
doc.A/2 Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto.
doc.A/3 Documentazione fotografica.
doc.A/4 Documentazione catastale antecedente le variazioni.
doc.A/5 Documentazione catastale successiva alle variazioni.
doc.A/6 Stralcio strumento urbanistico vigente e relative N.T.A..
doc.A/7 Attestato di certificazione energetica.

B – Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

doc.B/1 Elaborato grafico d'inquadramento.
doc.B/2 Elaborato grafico di consistenza urbanistica.
doc.B/3 Documentazione fotografica.
doc.B/4 Documentazione catastale antecedente le variazioni.
doc.B/5 Documentazione catastale successiva alle variazioni.
doc.B/6 Stralcio strumento urbanistico vigente e relative N.T.A..

Documenti allegati relativi a tutti gli immobili oggetto di procedura:

doc.C Stralcio delle istanze edilizie e documenti correlati.
doc.D Ispezione ipotecaria a nome [REDACTED].
doc.E Atti notarili afferenti.

Documenti allegati in fascicolo separato:



Avviso d'asta Lotto 1
Avviso d'asta Lotto 2

Bergamo, li 25.08.2015

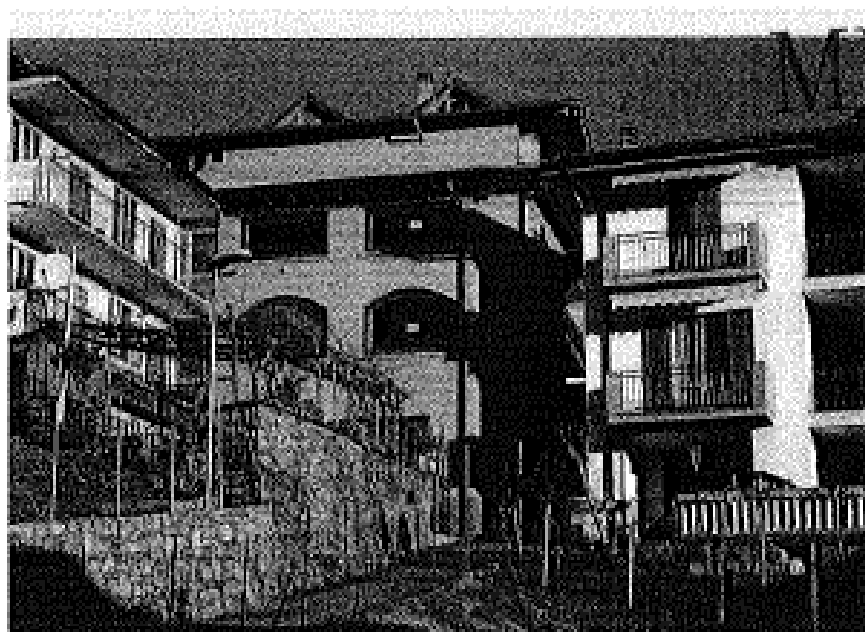
Il C.T.U.
(arch. Cristiano Panzeri)



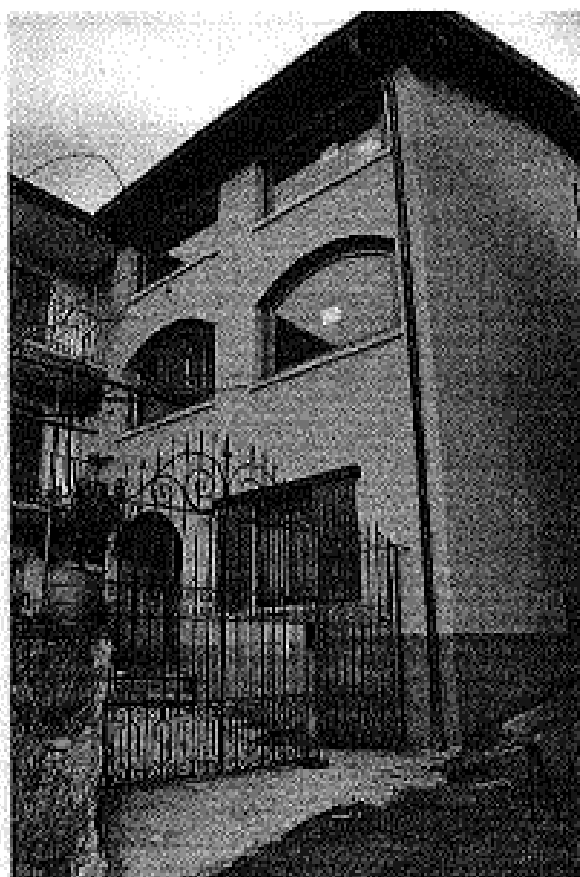
A rectangular stamp with the text "CRISTIANO PANZERI" at the top. Below the name, there is a grid of smaller text, including "CRISTIANO PANZERI" and "FIRMA". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



ABITAZIONI

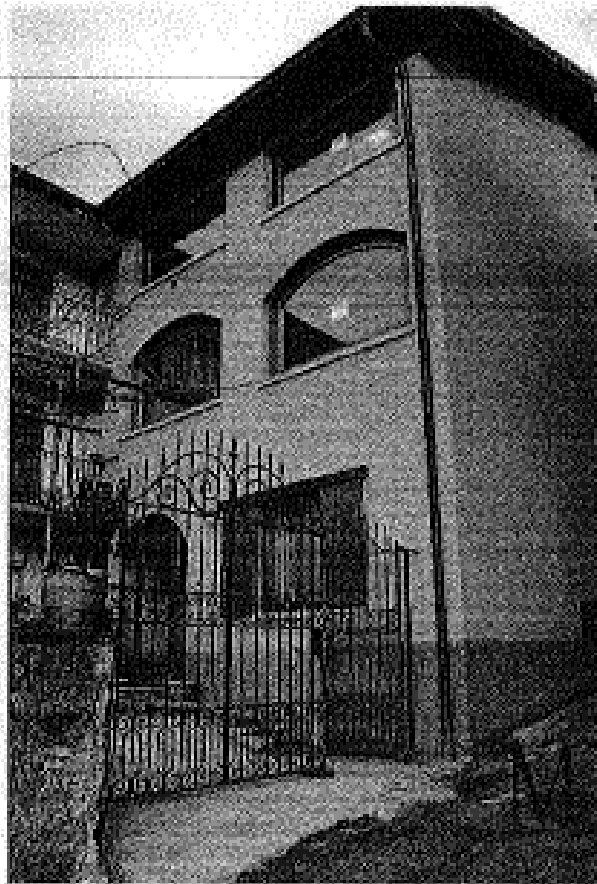


1. Fronte sud edificio ricomprendente le abitazioni oggetto di stima;

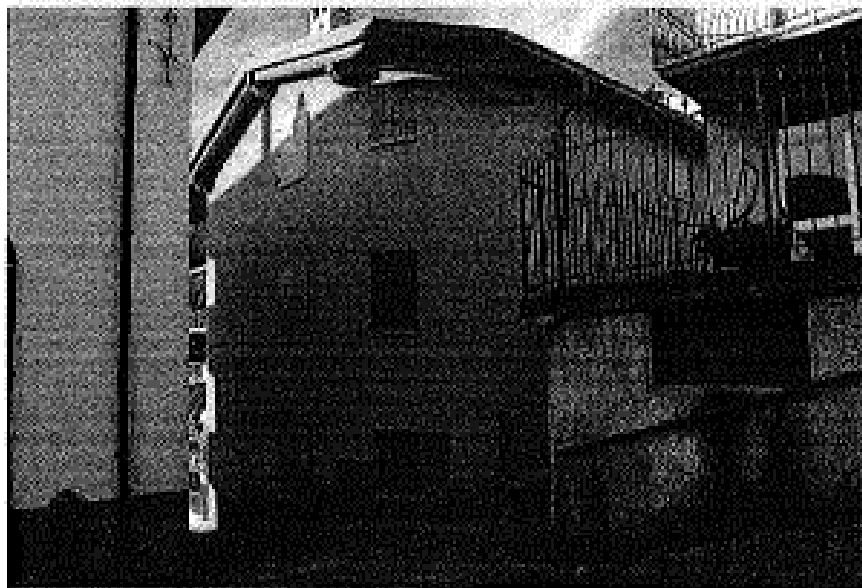


2. Idem, dettaglio;

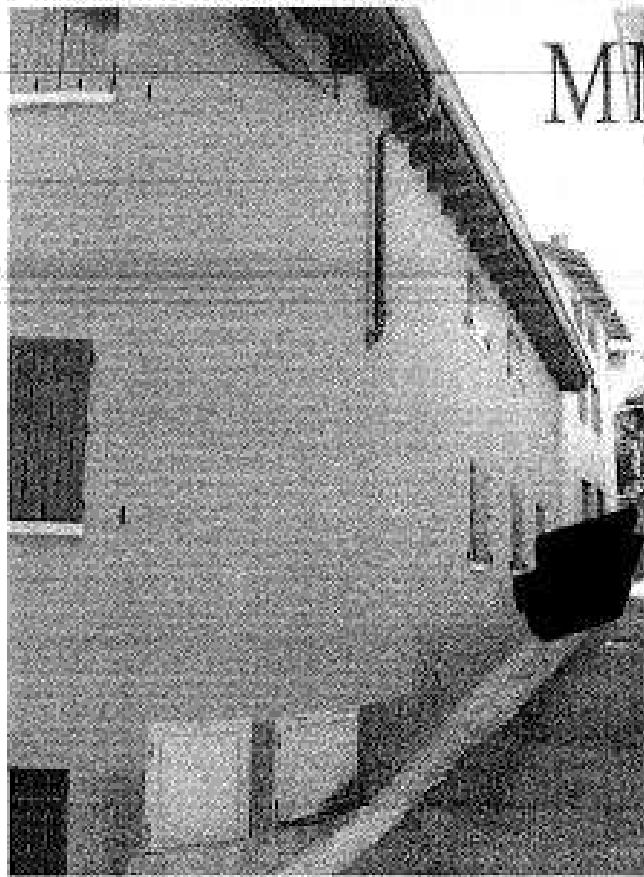
Doc. A/3



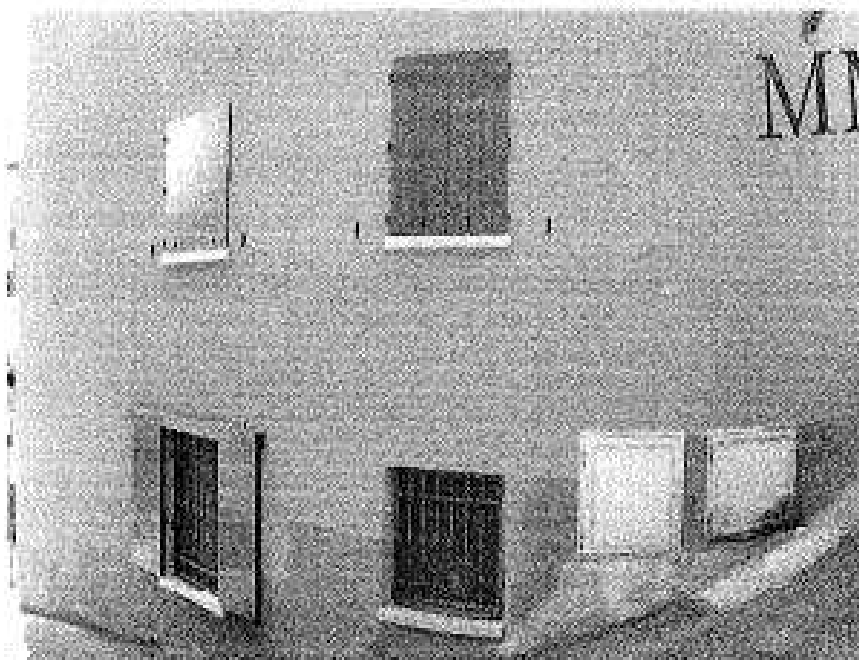
3. Idem, dettaglio;



4. Fronte est edificio;



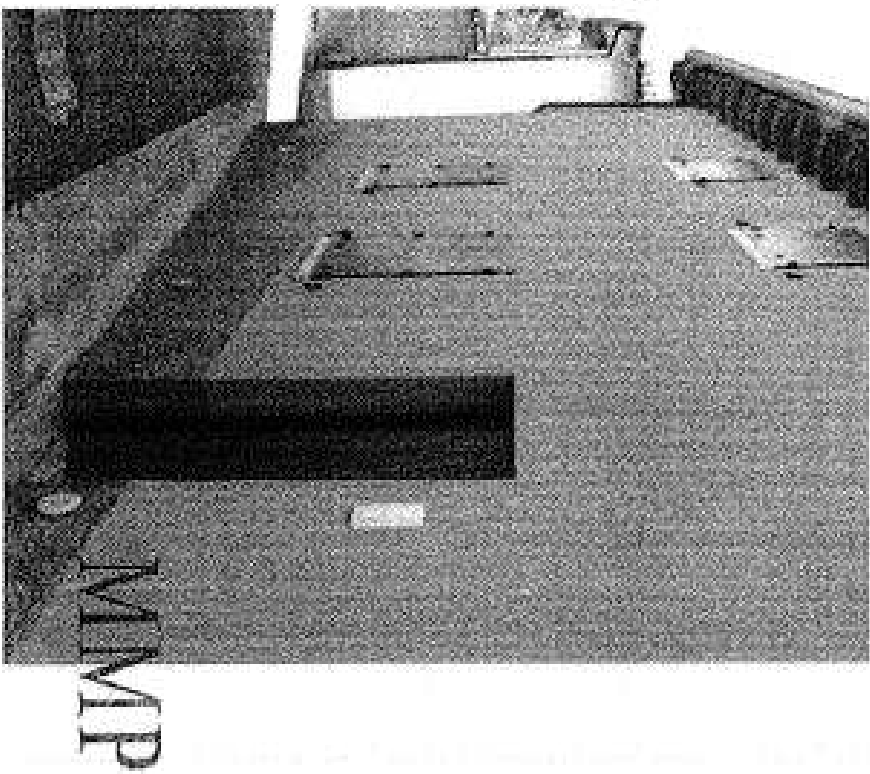
5. Angolata fronti est e nord edificio;



6. Idem, dettagli vani contatori utenze;



7. Fronte nord edificio visto dal lato est;

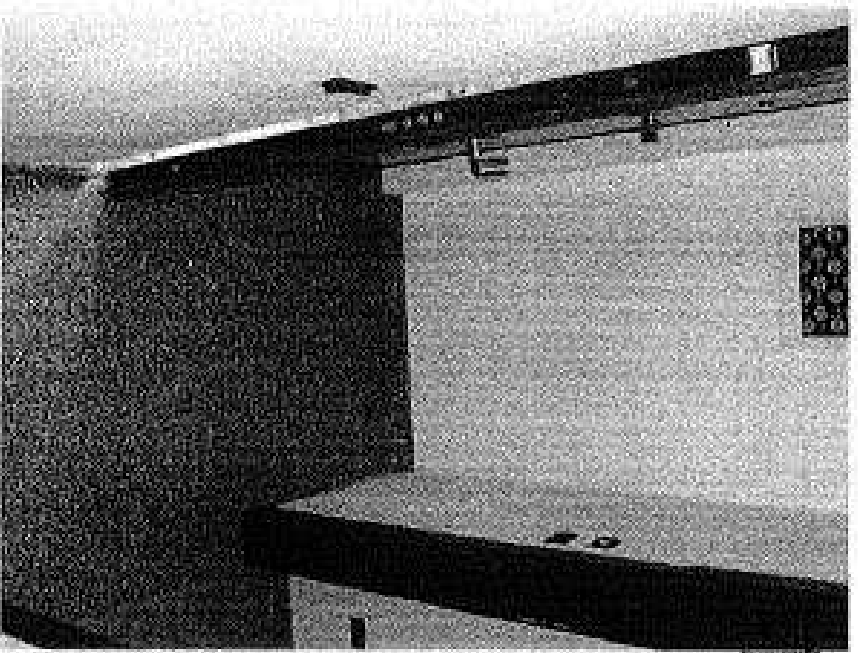


8. Idem, visto dal lato ovest;



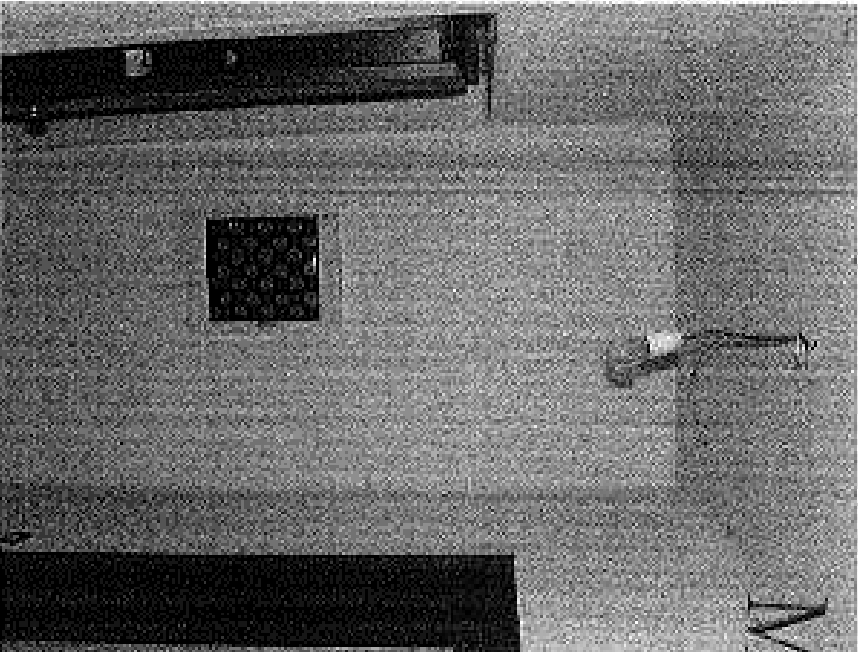
MIMP

9. Dettaglio porta d'ingresso comune alle 2 abitazioni oggetto di stima;



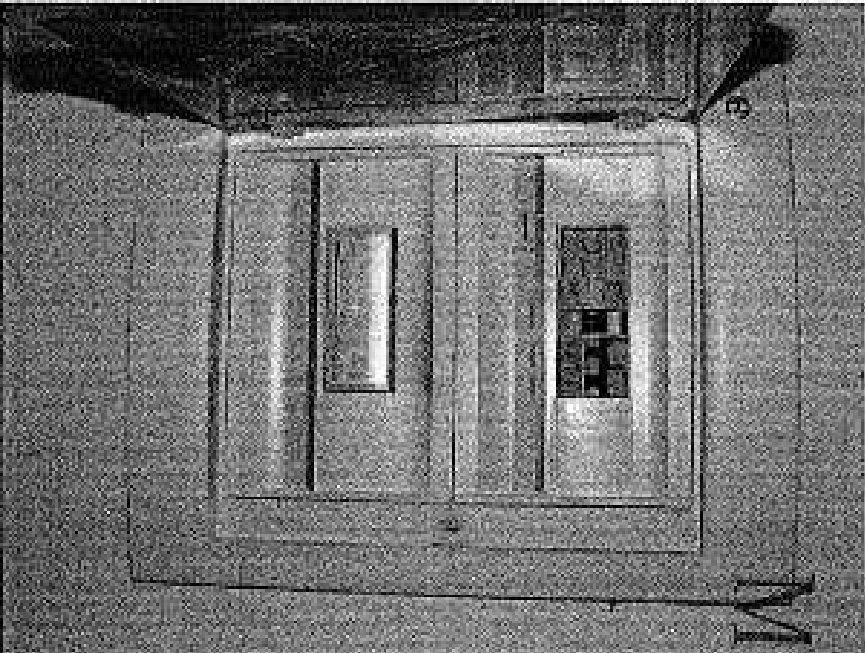
MIMP

10. Andito d'ingresso comune;



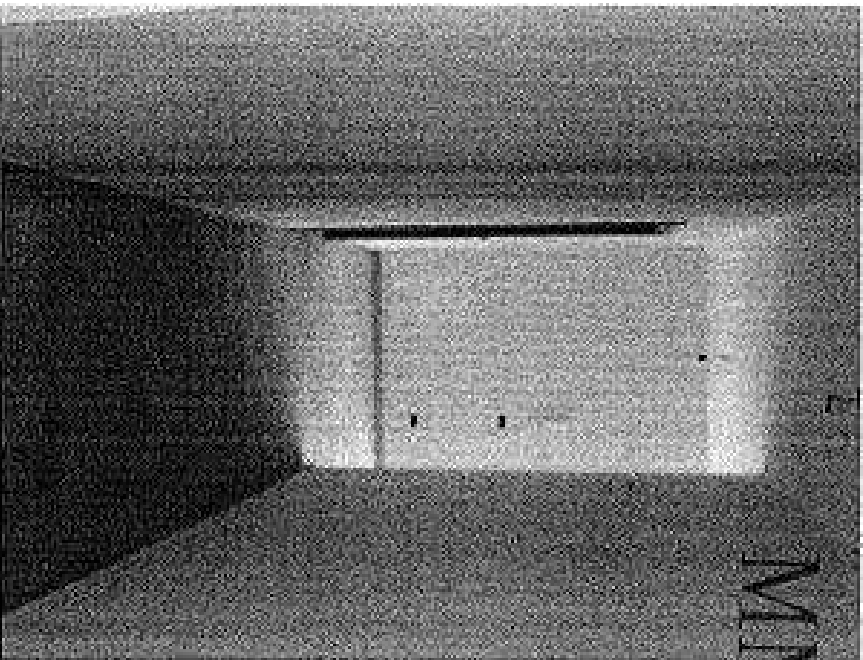
MMP

11. Idem;

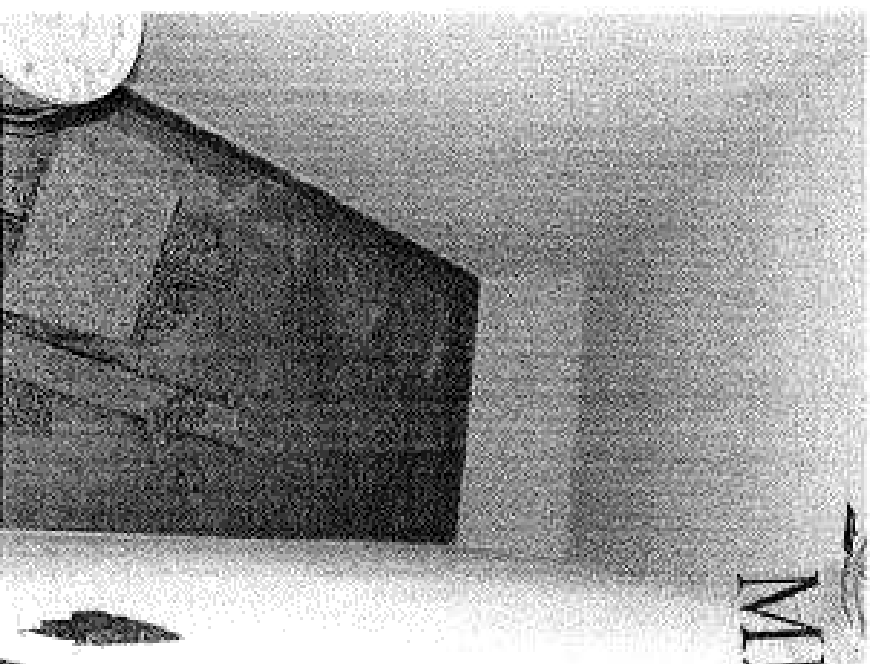


MMP

12. Dettaglio quadro elettrico parti comuni;



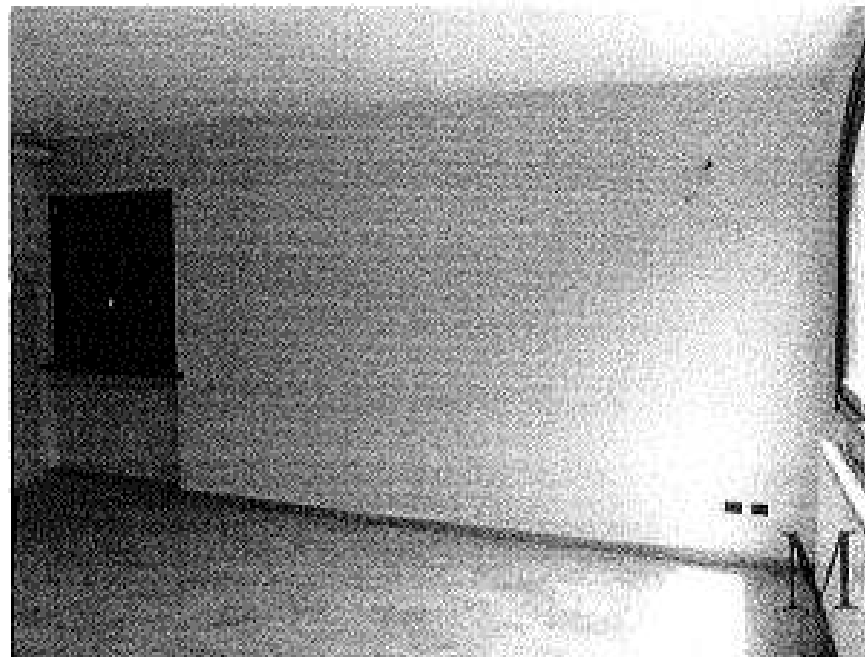
13. Corridoio ingresso abitazione a p. terra/1°;



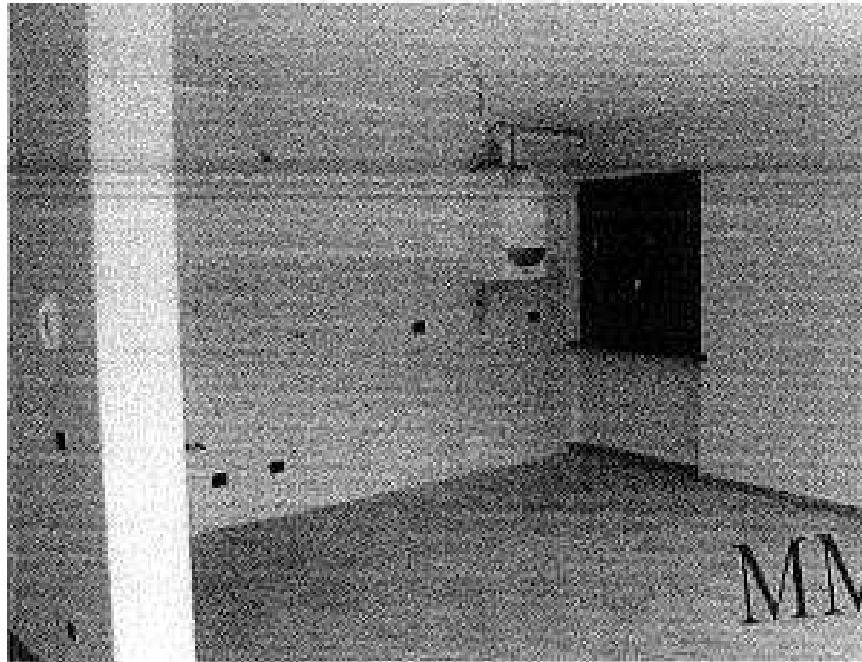
14. Ripostiglio in sottoscala;



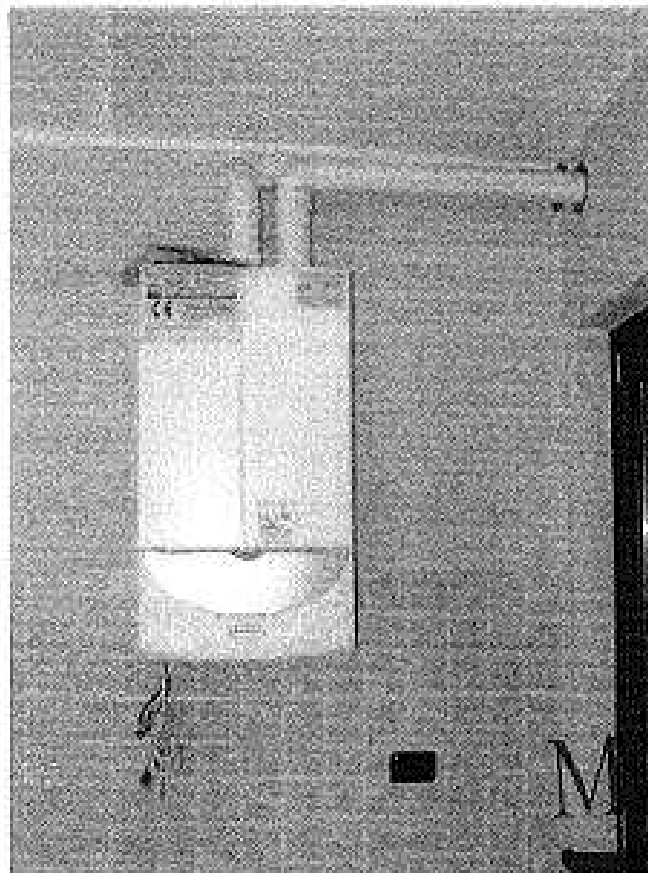
15. Soggiorno/angolo cottura.



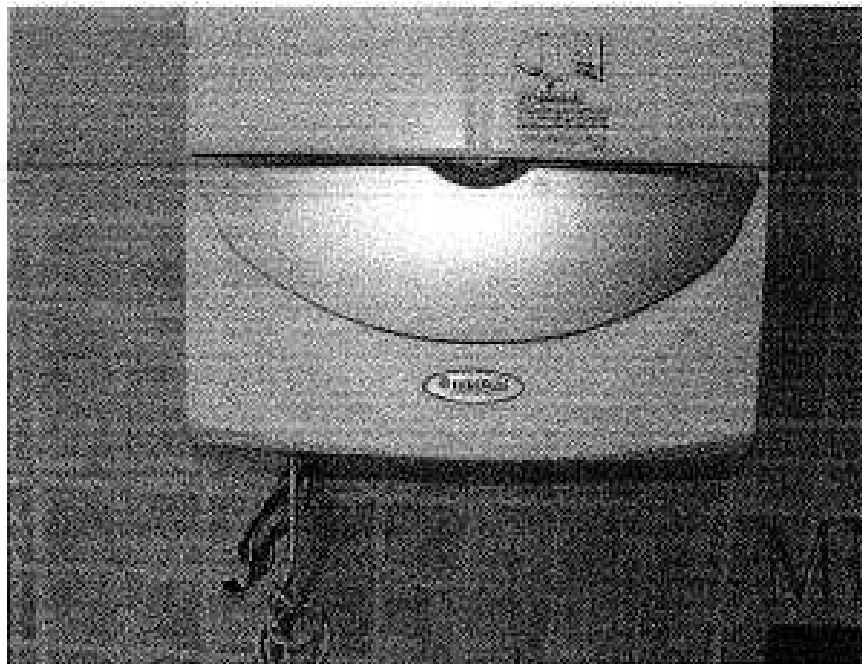
16. Idem;



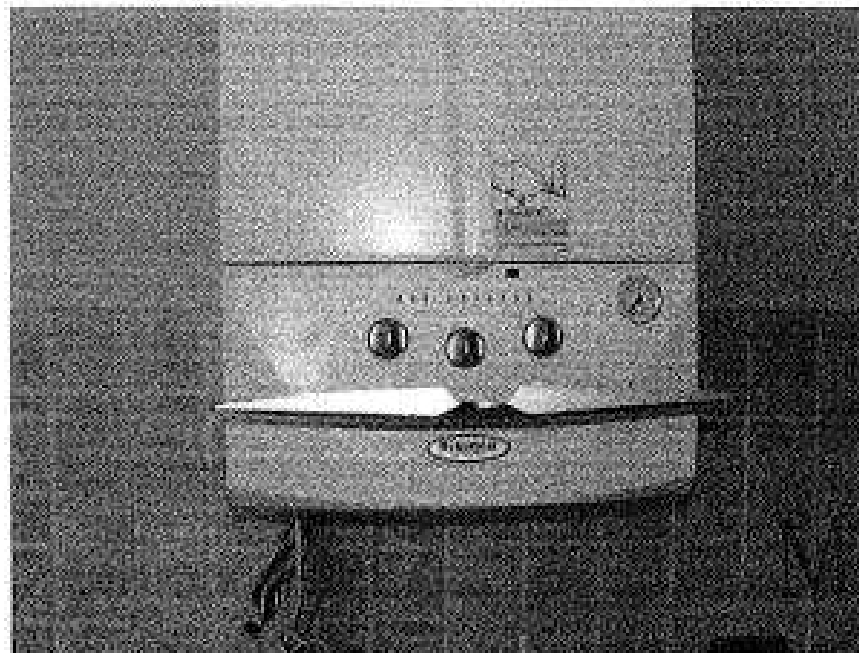
17. Angolo cottura;



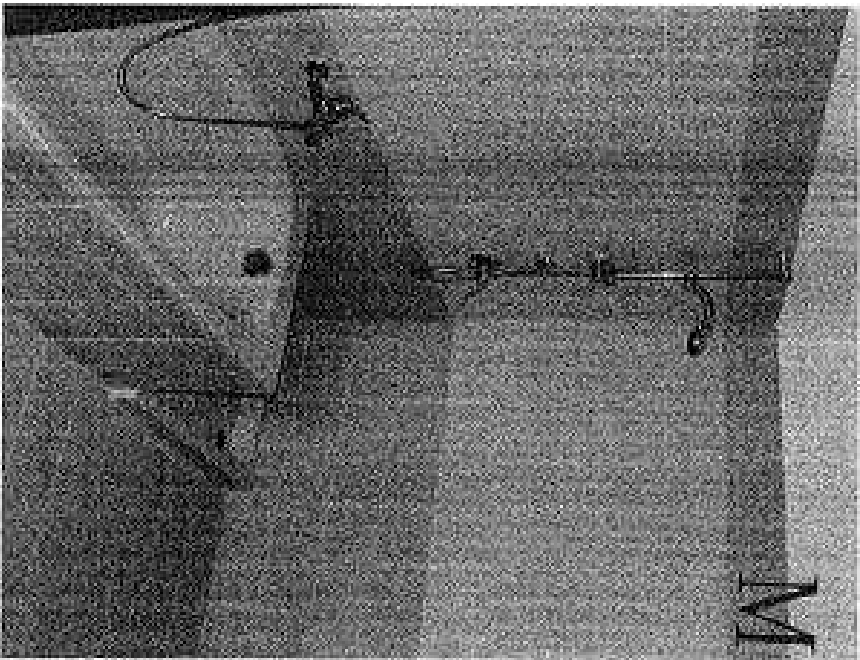
18. Particolare caldaietta murale;



19. Idem;

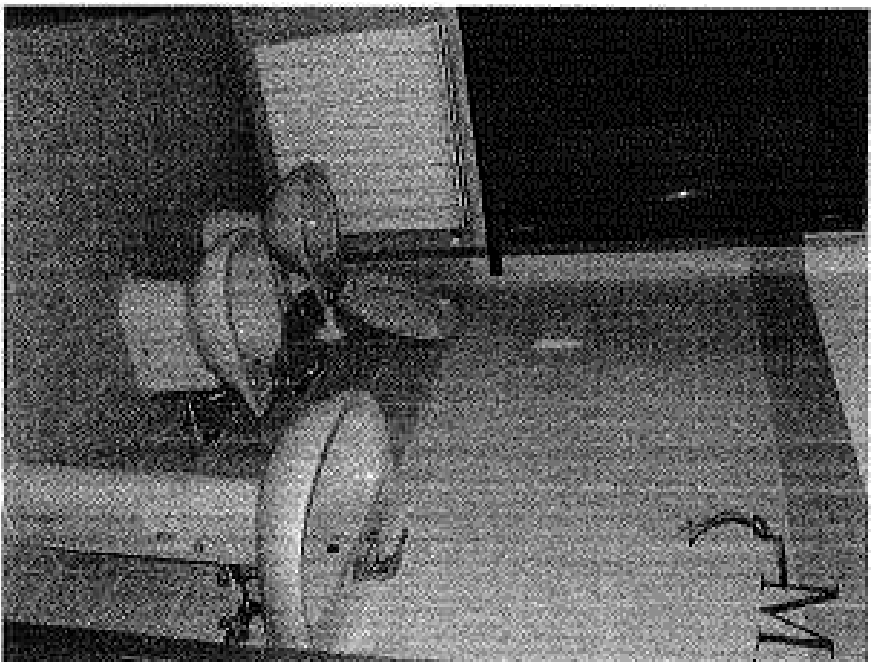


20. Idem;



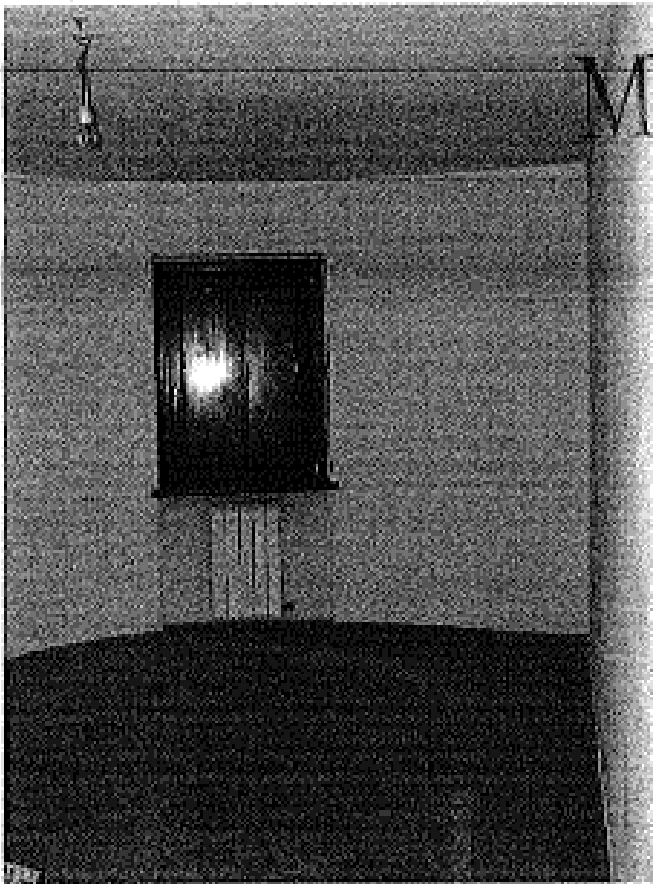
MMP

21. Bagno;

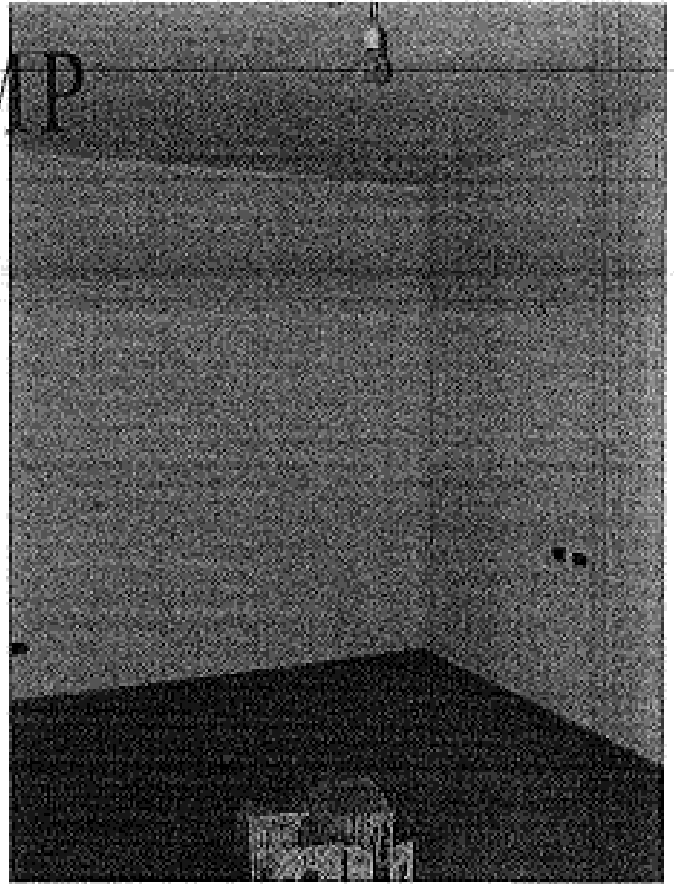


MMP

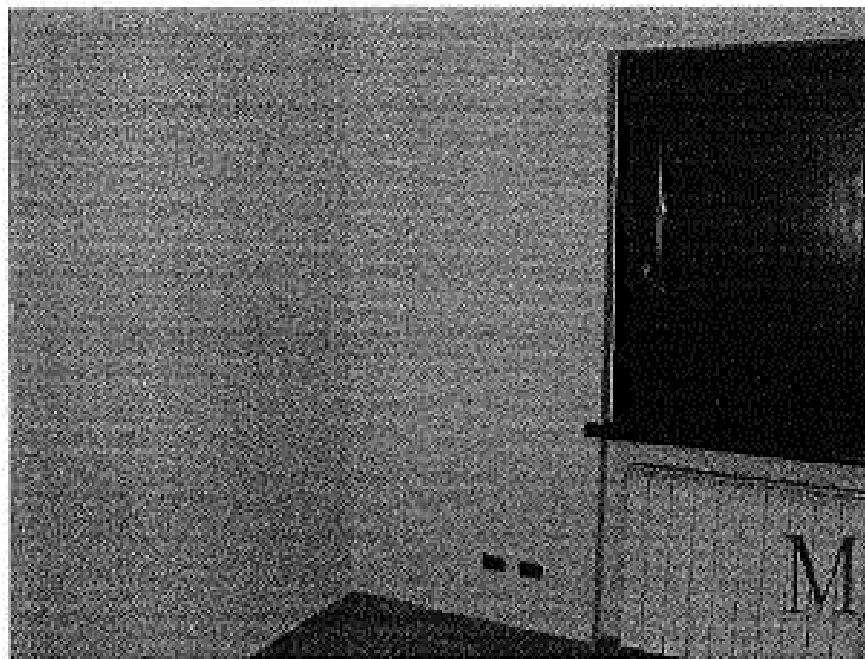
22. Idem;



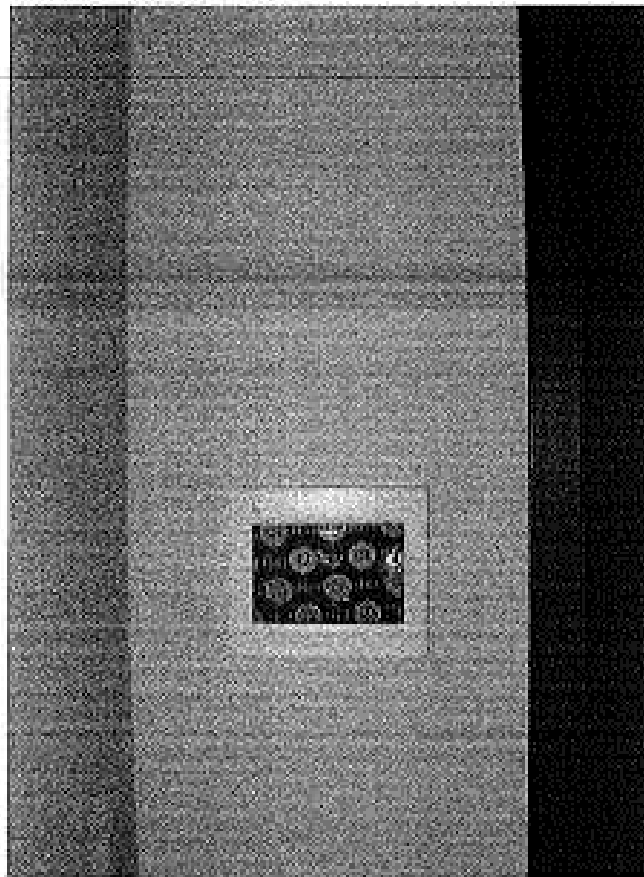
23. Camera matrimoniale;



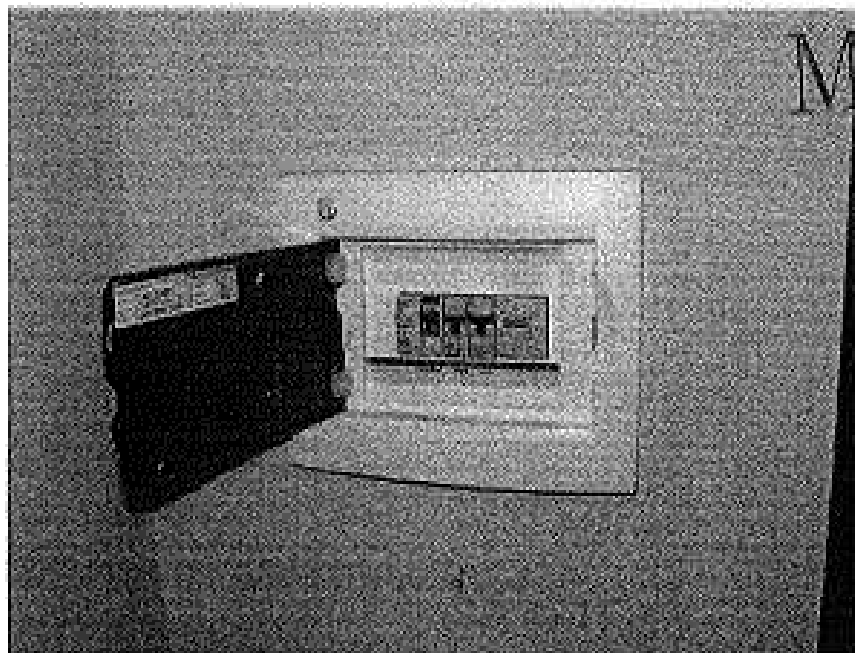
24. Camera singola;



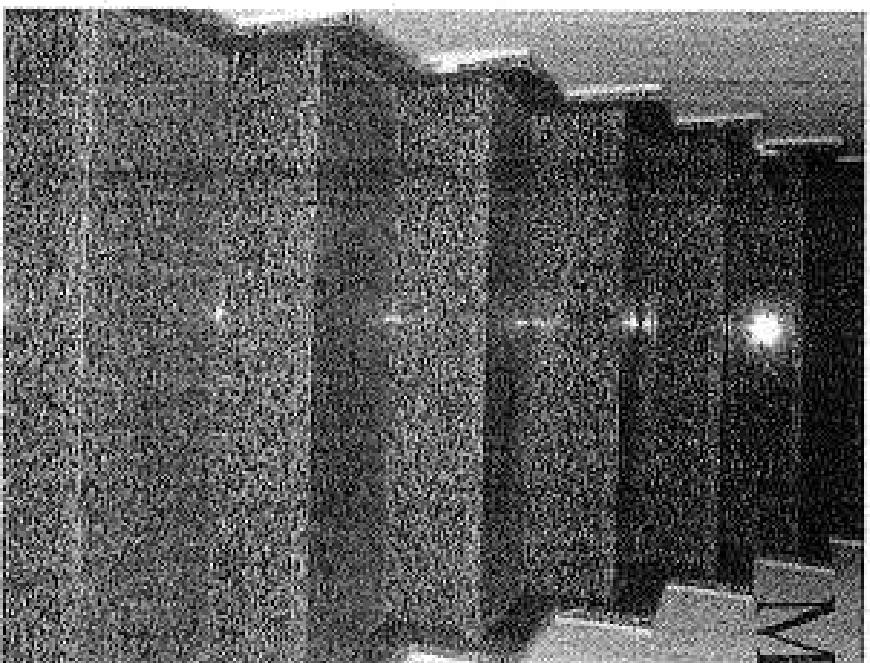
25. Idem;



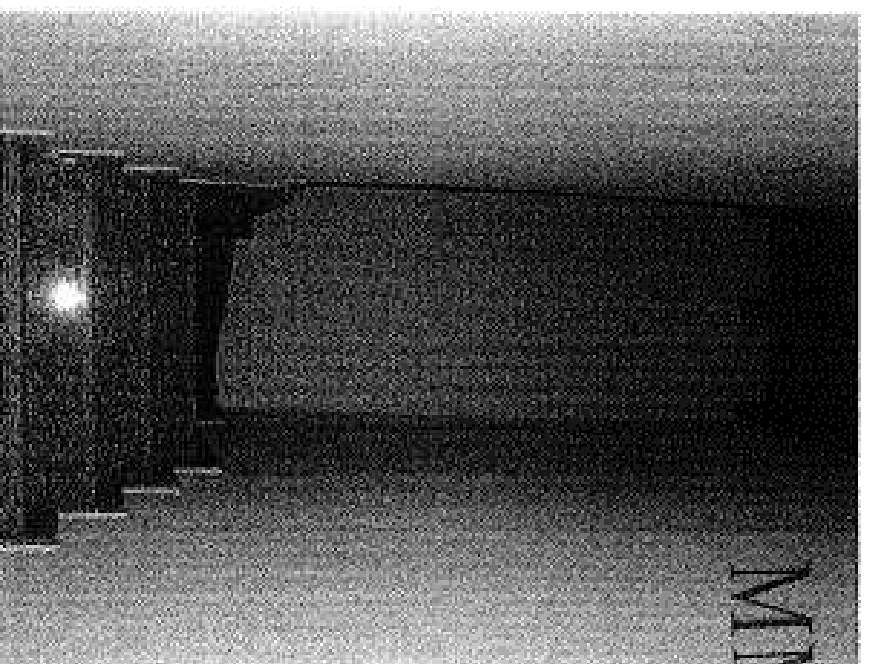
26. Dettaglio quadro elettrico a servizio dell'abitazione;



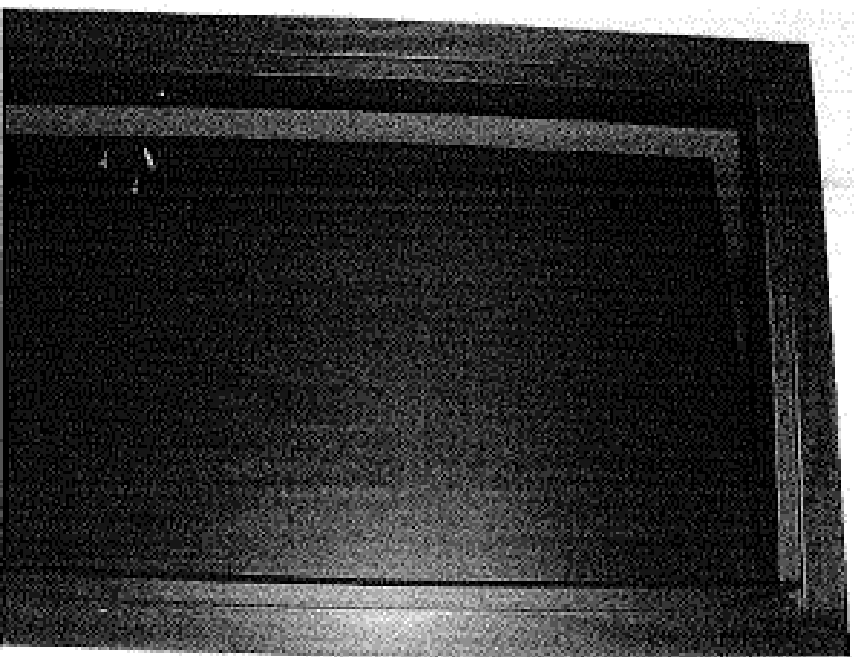
27. Idem;



28. Rampa scale comune;

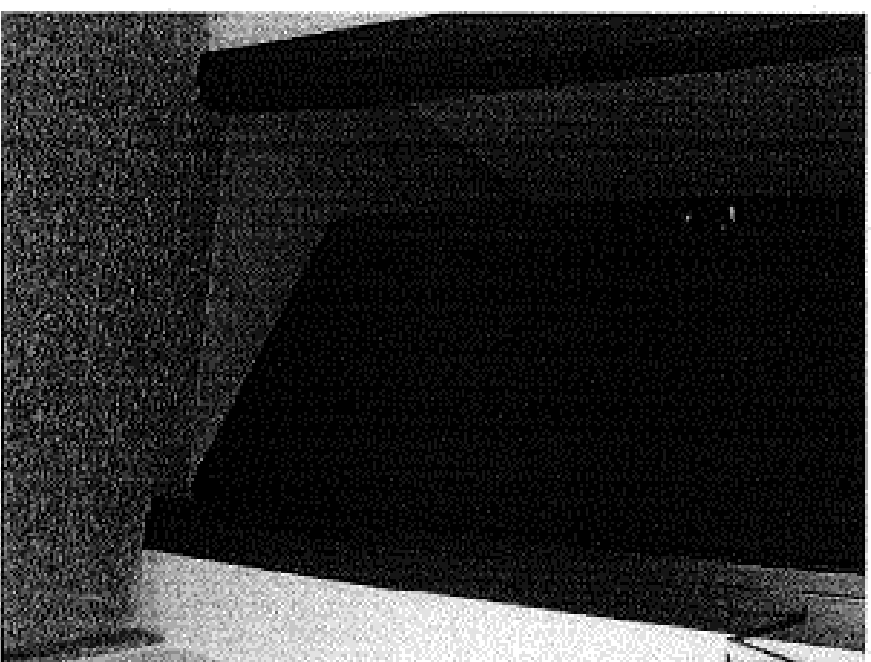


29. Idem, verso l'alto;



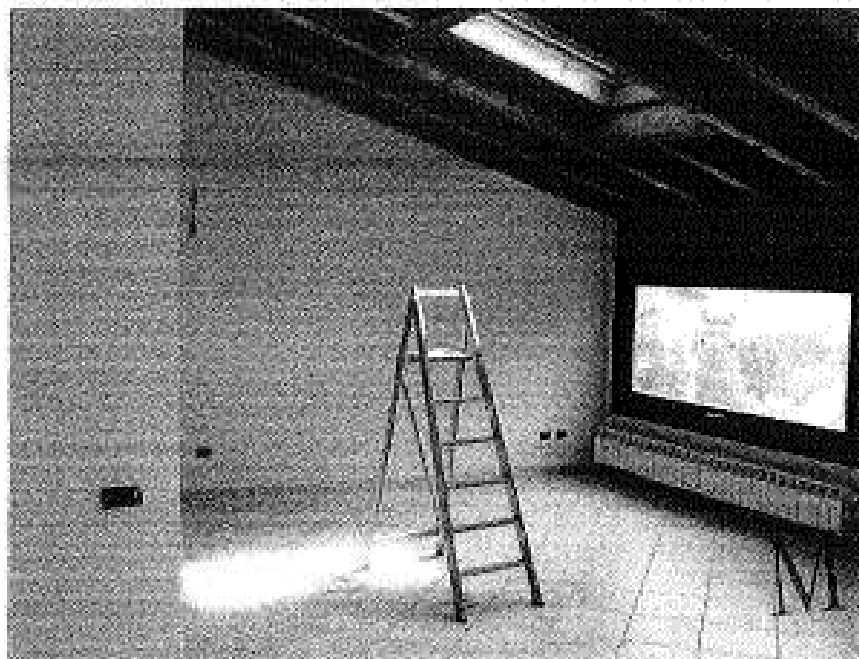
IMTP

30. Dettaglio porta d'ingresso all'abitazione
al p. 1°/2°;

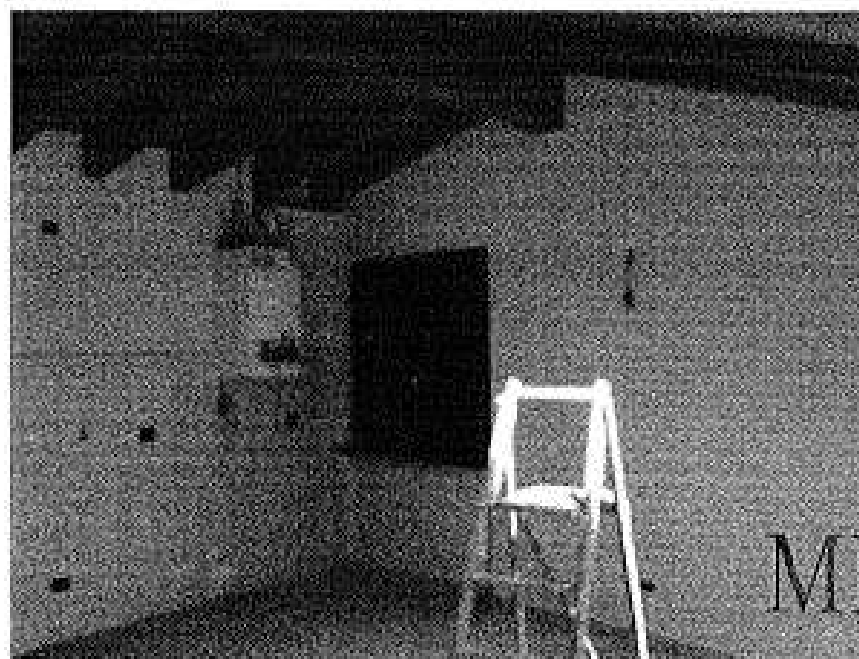


IMTP

31. Idem;



32. Soggiorno/angolo cottura;



33. Idem;

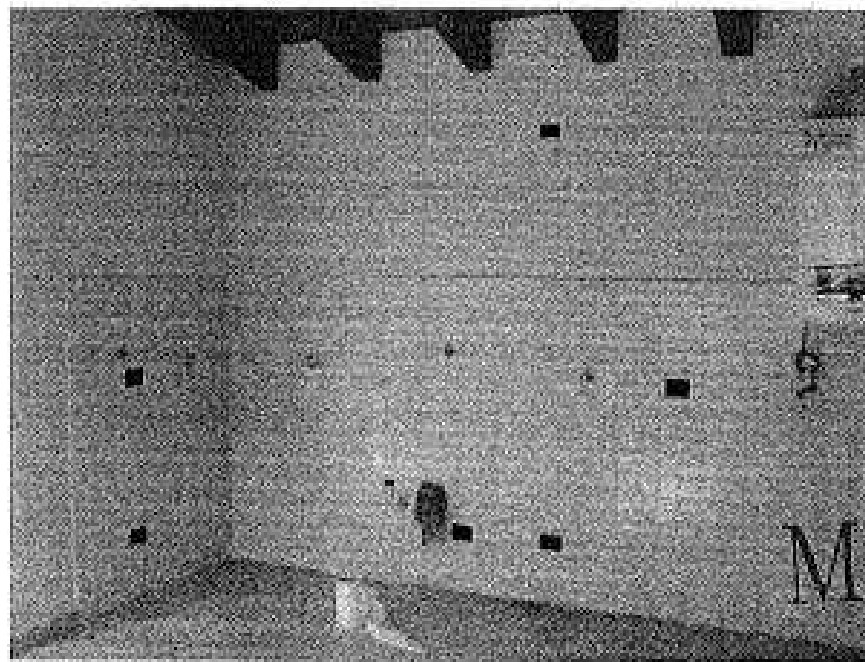
MMP

MMP



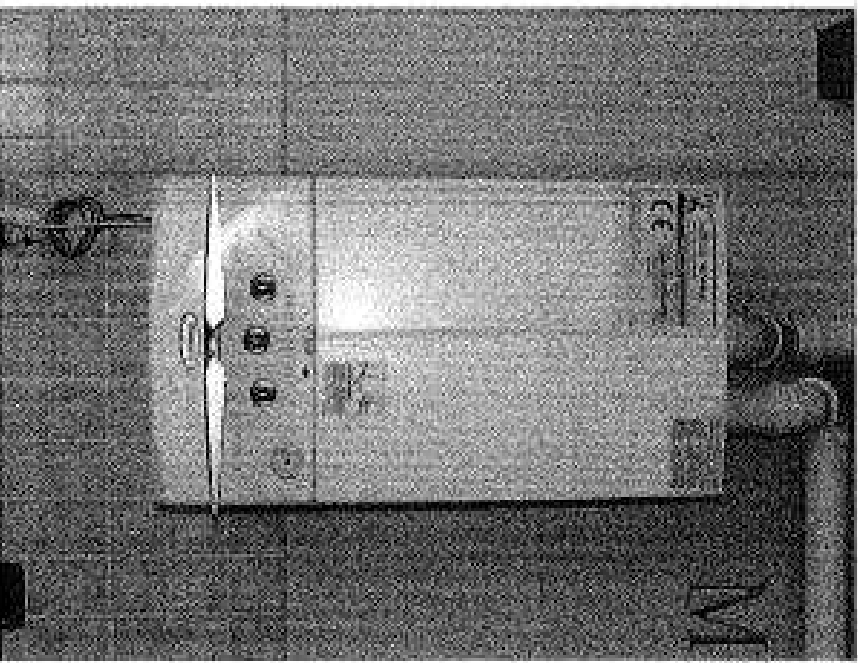
MMP

34. Dettaglio copertura e lucernari;

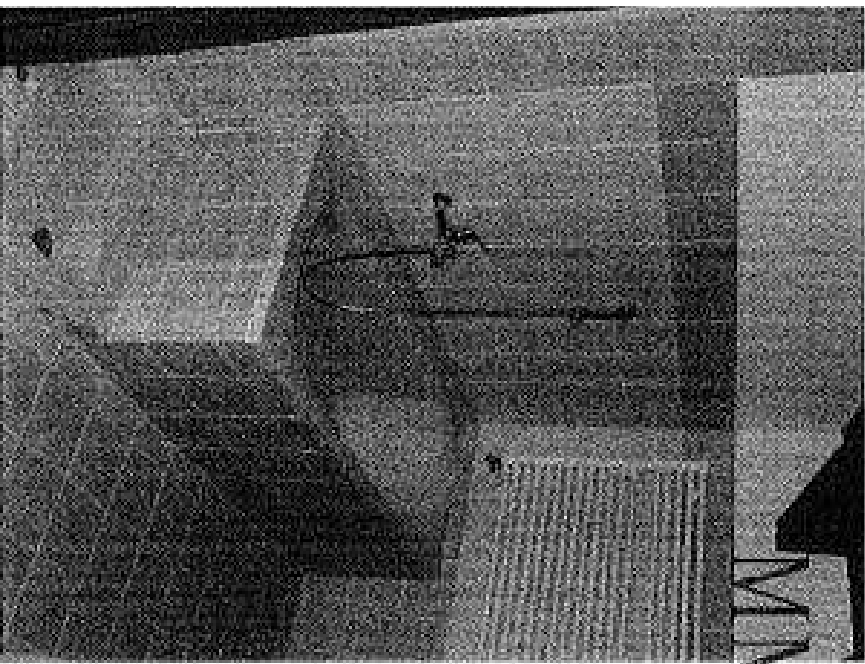


MMP

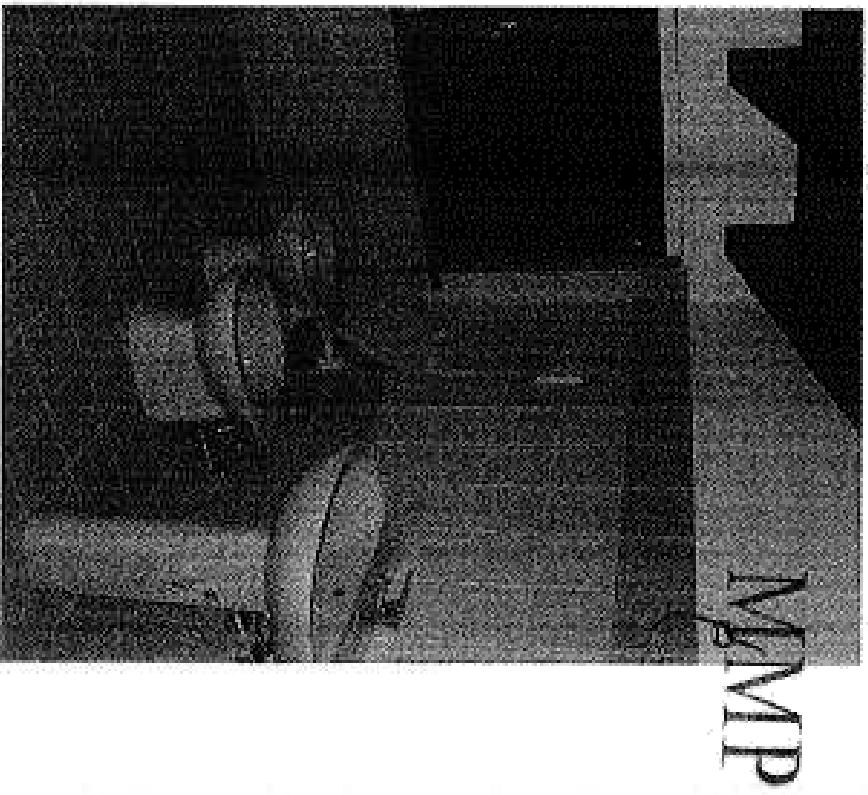
35. Dettaglio angolo cottura;



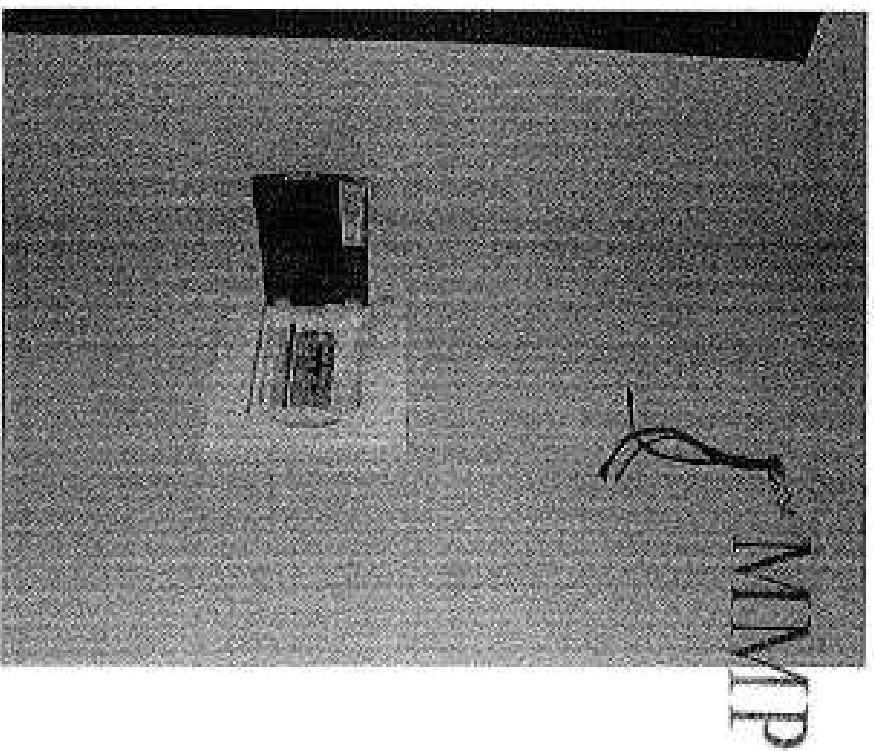
36. Particolare caldaietta murale;



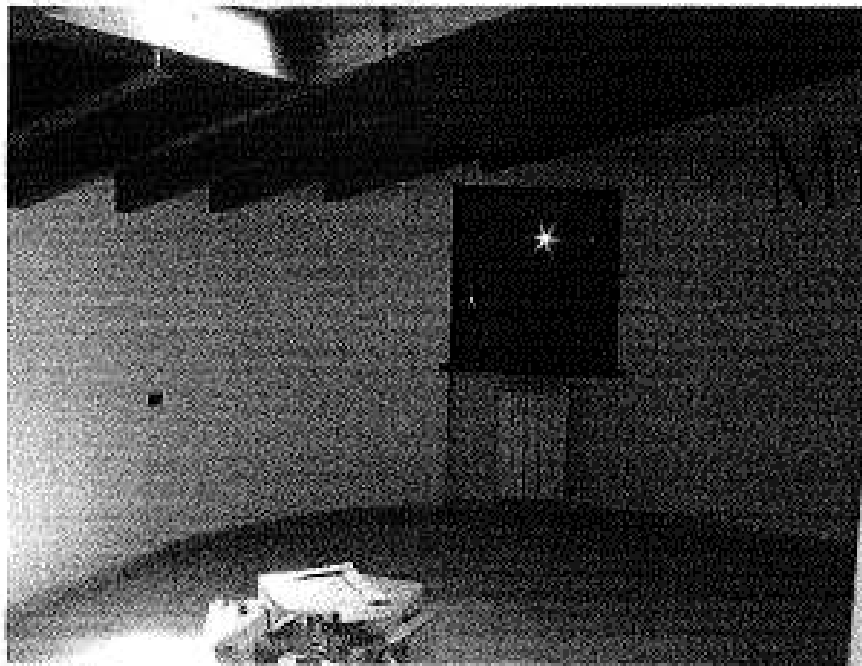
37. Bagno;



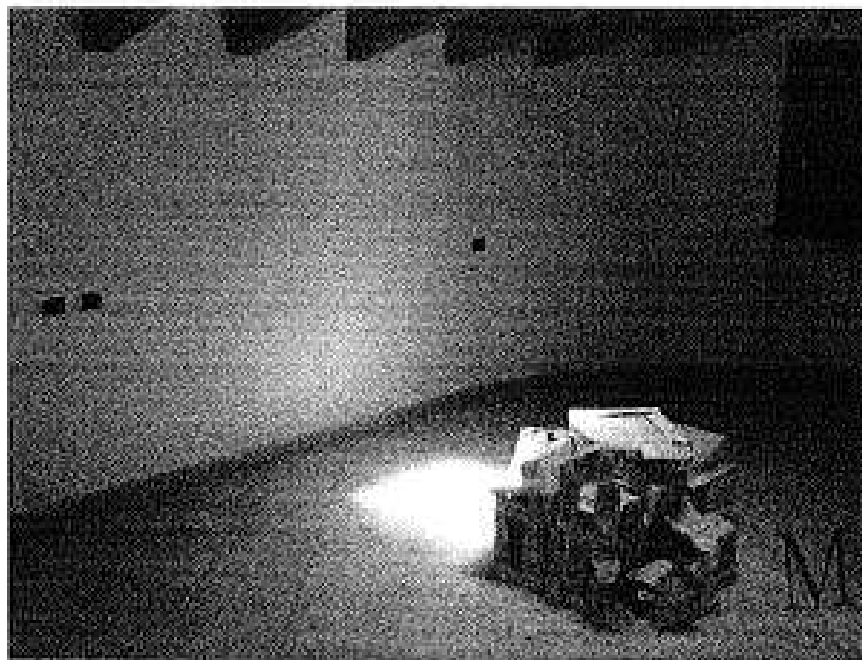
38. Idem;



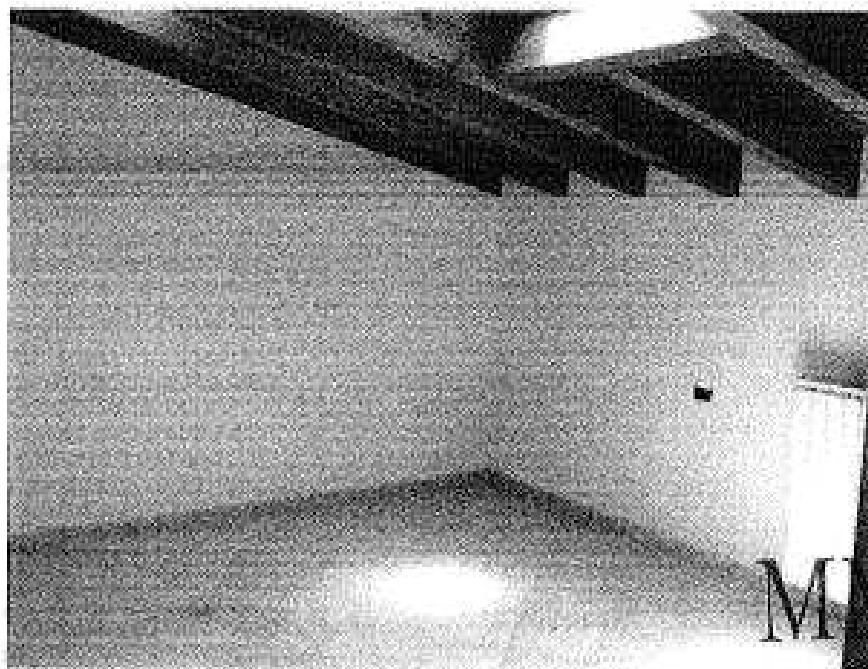
39. Dettaglio quadro elettrico a servizio dell'abitazione;



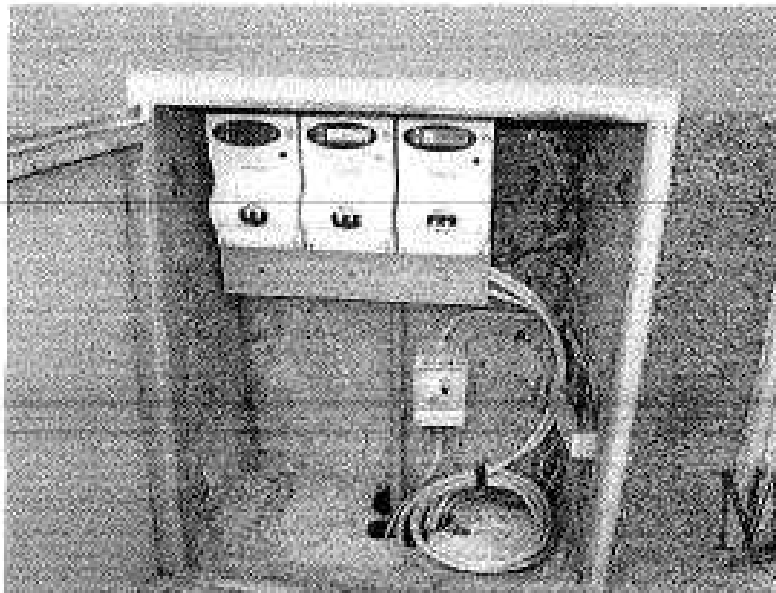
40. Camera matrimoniale;



41. Idem;



42. Camera singola;



43. Vano contatori
Enel;

MMP



44. Idem, dettaglio
contatori
abitazioni;

MMP



45. vano contatori
gas;

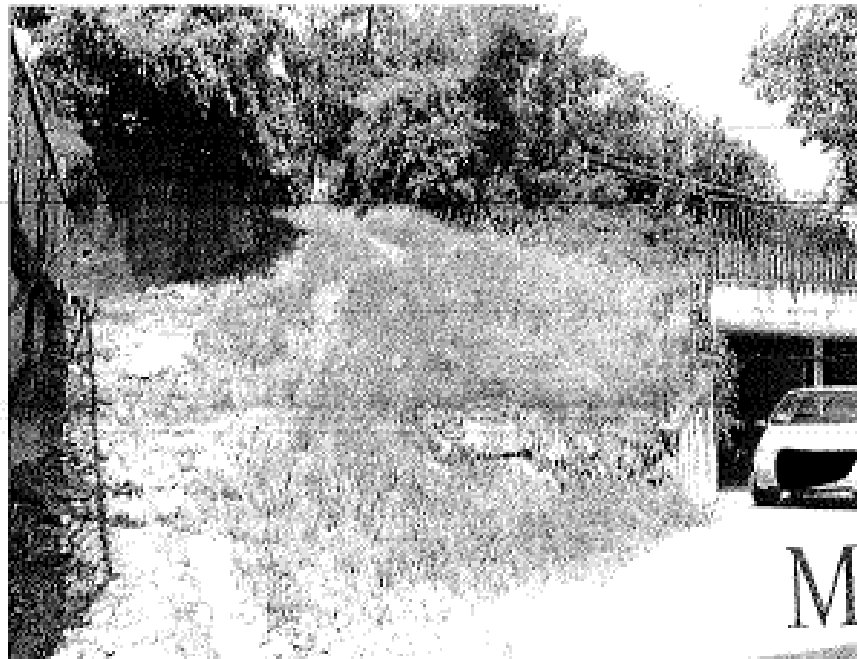
MMP

AUTORIMESSE



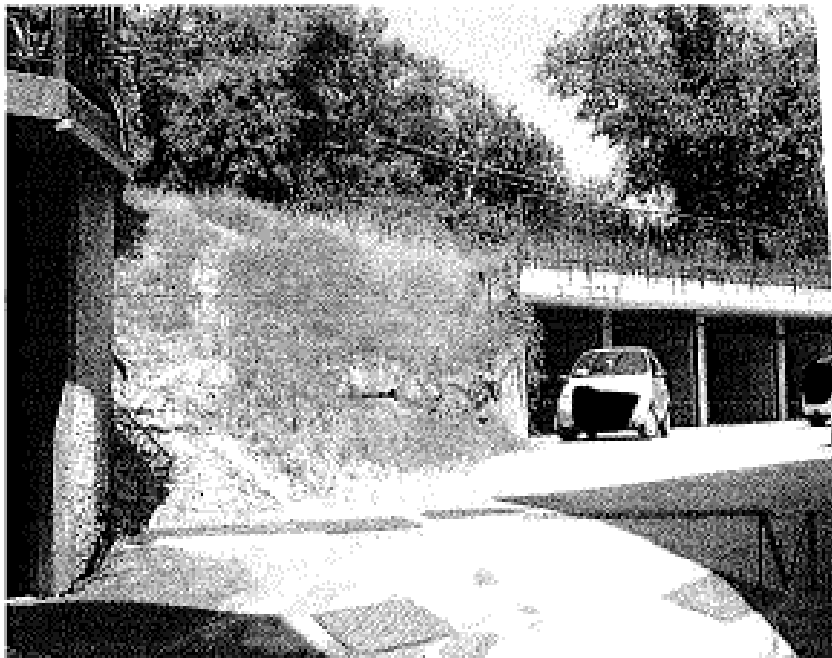
1. Vista fronte sud autorimesse interrante oggetto di stima;

Doc. B/B



2. Dettaglio
fronte sud
verso ovest;

MMP



3. Idem, al
centro;

MMP



4. Idem, verso
est;

MMP



5. Terreno
sopra-
stante
le
autorimesse,
verso nord;

MMP



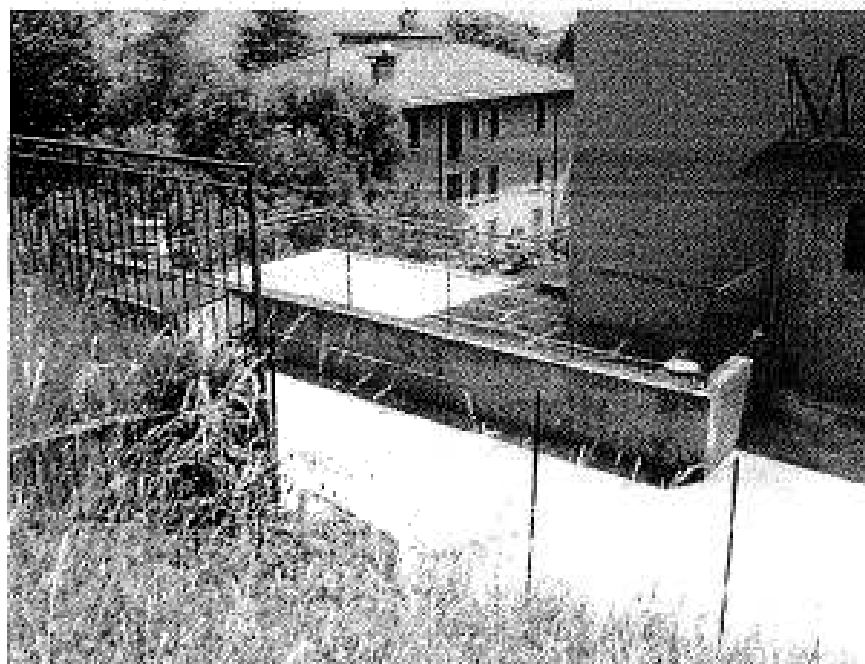
6. Idem;

MMP

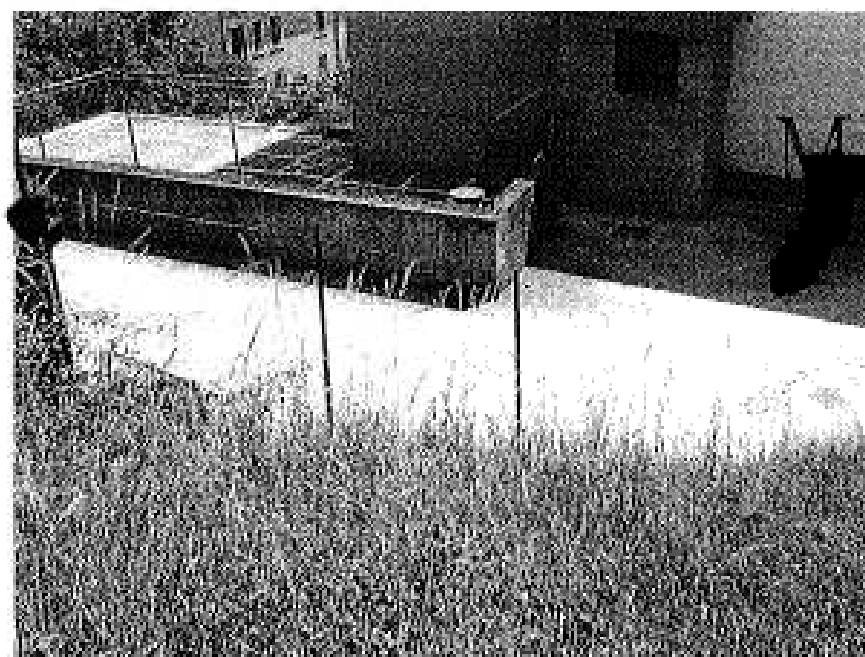


7. Idem;

MMP



8. Area cortilizia di manovra antistante le autorimesse;

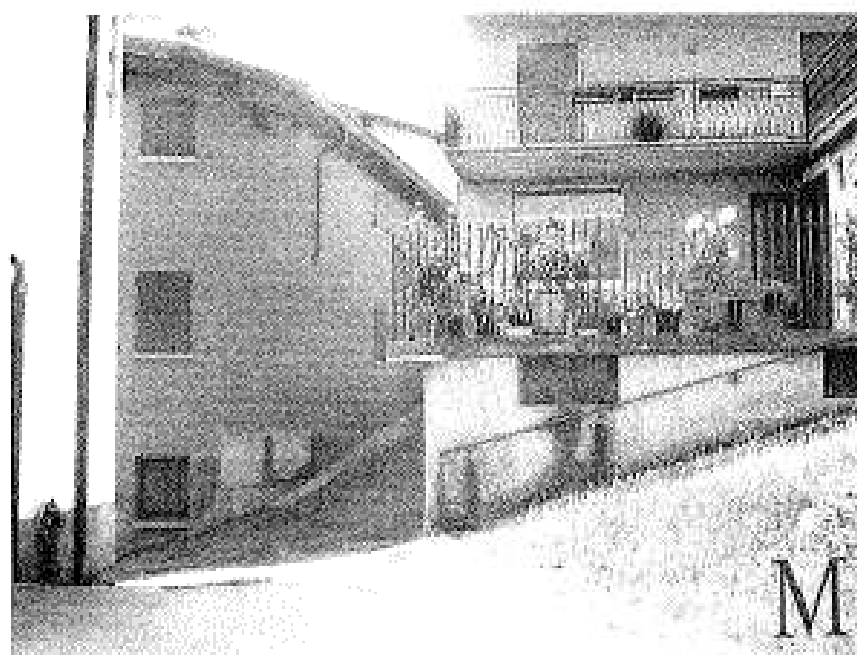


9. Idem;



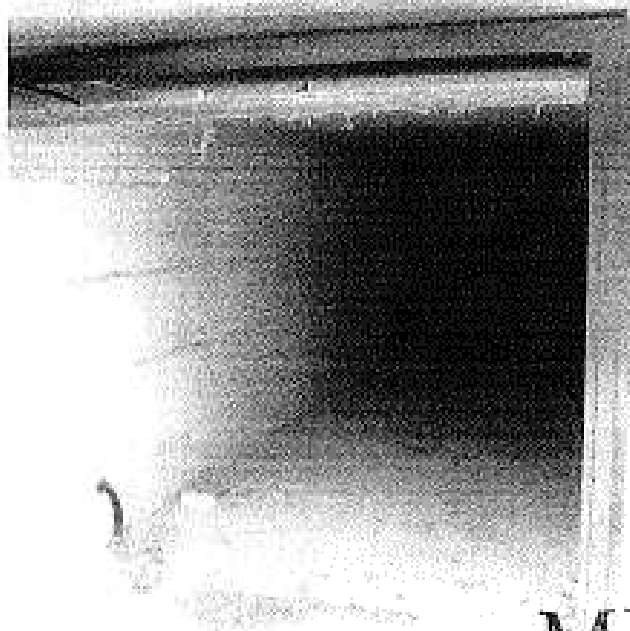
MMP

10. Idem, verso lato ovest;



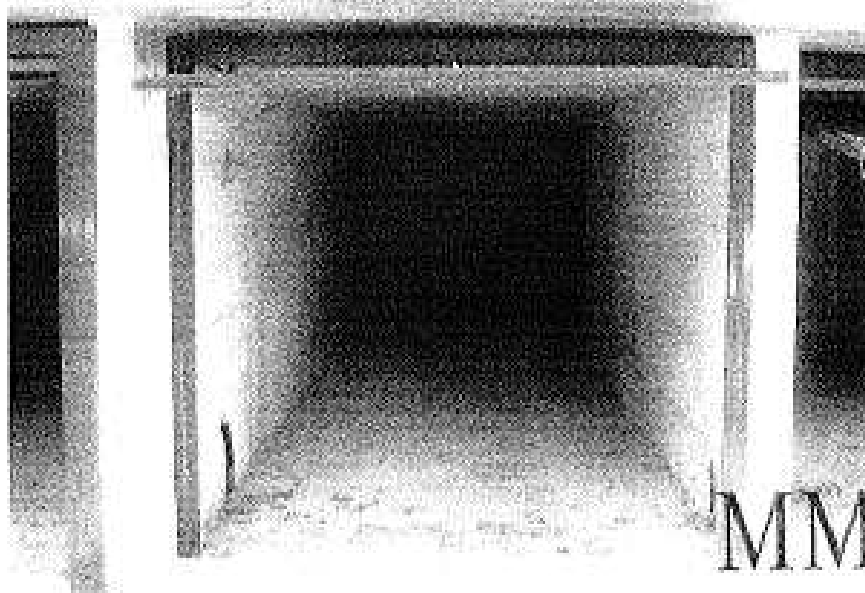
MMP

11. Idem, verso edificio racchiudente le abitazioni oggetto di stima;



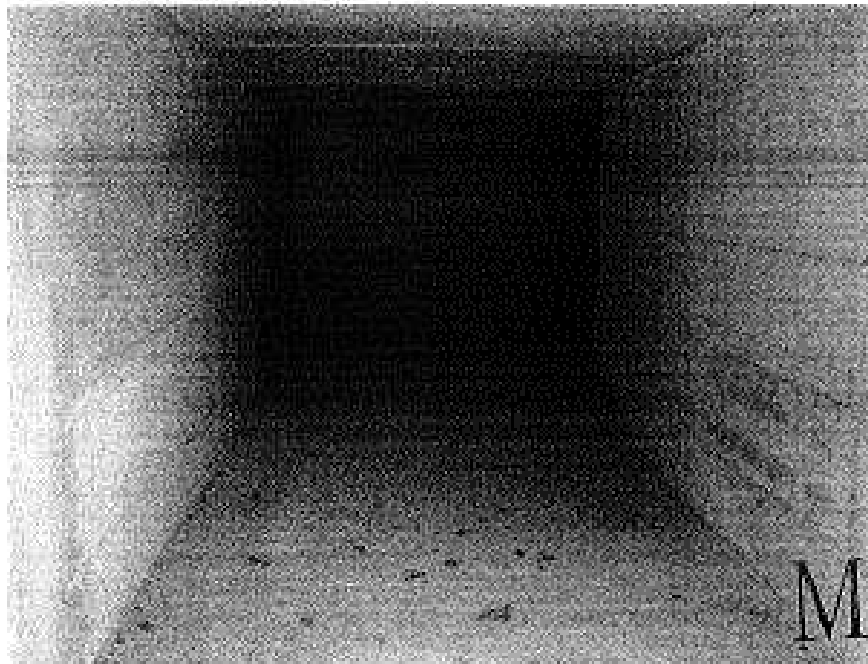
MMP

12. Primo box doppio a partire da ovest;

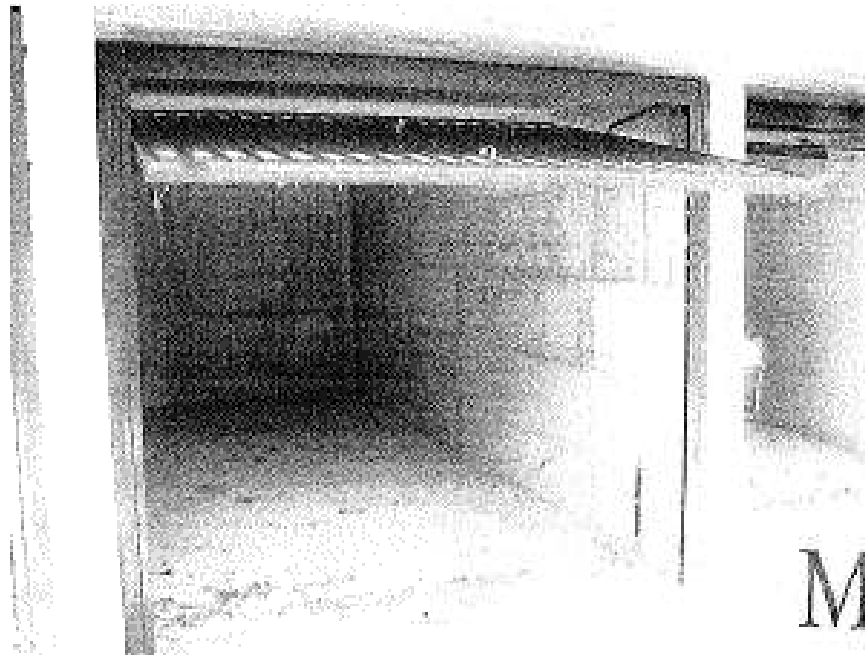


MMP

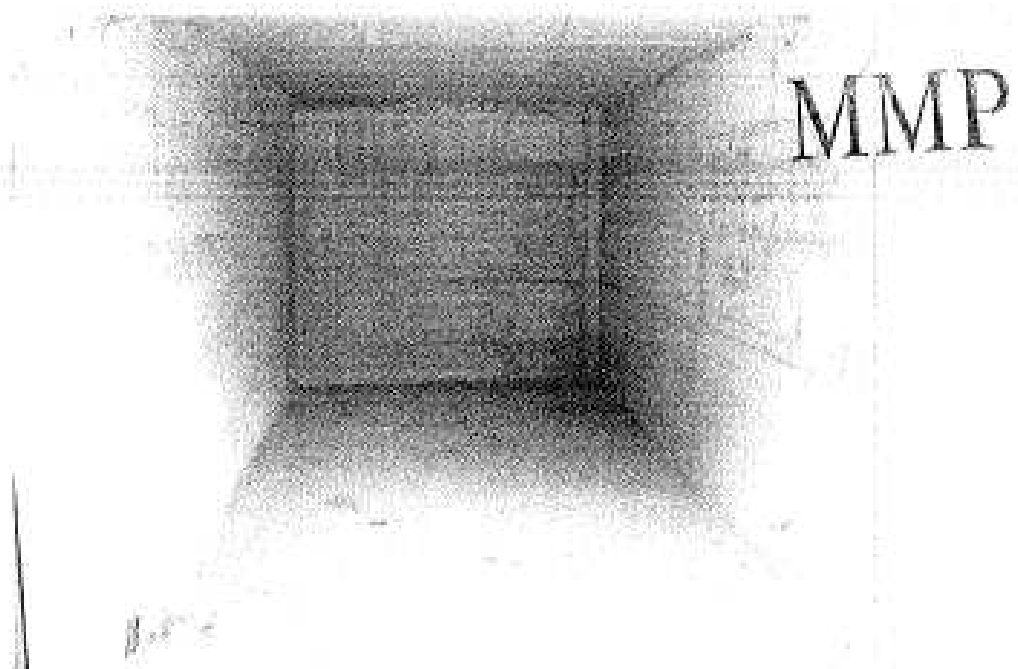
13. Secondo box doppio;



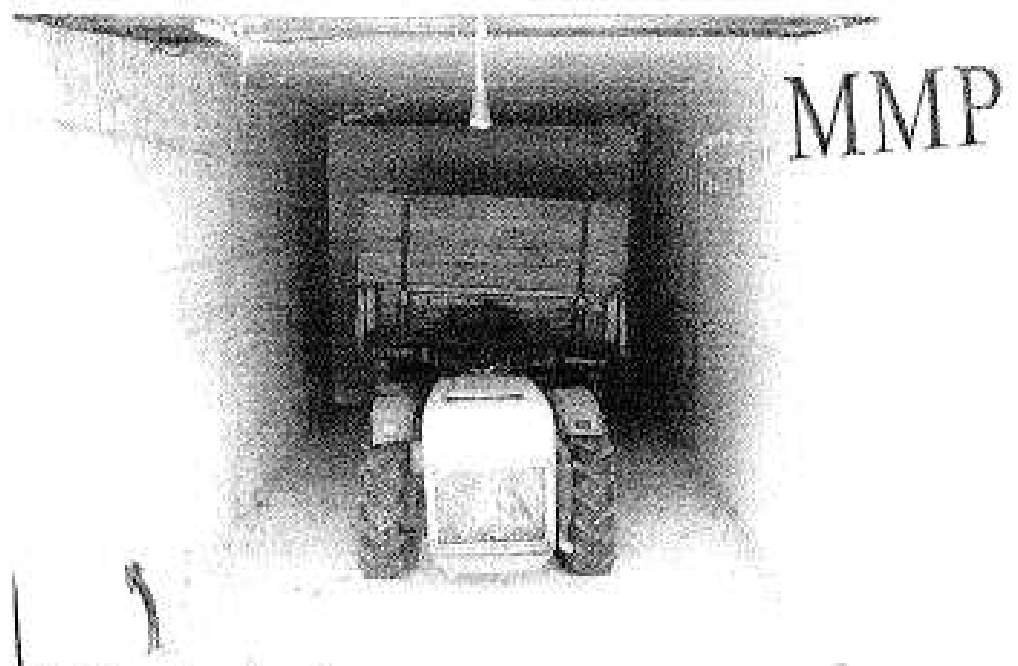
14. Idem;



15. Terzo box singolo;



16. Idem;



17. Ultimo box singolo;

(12)

Tribunale di Bergamo
(Procedura Esecutiva Immobiliare)

Reg. Es. nr. 1130/2012
1519/2012
1566/2012

Promossa da	BANCA POP. BG spa	con l'Avv. M. Tucci	G.E. Dr.ssa G. Golinelli
	MPS Gestione Crediti Banca spa	con l'Avv. M. Gelmini	Procc. Udienza 14.11.2014
interventuti	INTESA San PAOLO spa	con l'Avv. F. Verdi	
	MPS Gestione Crediti Banca spa	con l'Avv. M. Gelmini	
	[REDACTED]	[REDACTED]	
contro	[REDACTED]		

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESTIMATIVA

Io sottoscritto arch.Cristiano Panzeri, libero professionista con studio in Bergamo via Zambianchi n.3, sono stato nominato esperto estimatore con Provvedimento 02.04.2013 dell'Ill.mo G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli.

Nell'udienza del 14.03.2014, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare, nel rispetto del quesito in seguito richiamato, le unità immobiliari in capo ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] ubicate nei Comuni di Entratico (Bg) e di Trescore Balneario (Bg).

Letti gli atti del giudizio, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia del Territorio, l'Archivio Notarile e i Comuni di Entratico e Trescore Balneario, effettuati gli opportuni rilievi, gli adempimenti conseguenti ed in generale quant'altro attinente, mi pregio riferire quanto nel prosieguo dettagliato.

Depositato in cancelleria

oggi, 04 SET. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Giuseppe Millette



dr. arch. Cristiano Panzeri

Studio di Architettura MMP - Monti e Associati
via Zambianchi, 3 - 24121 Bergamo - tel. (+39) 035 242225 fax (+39) 035 231482 e-mail: segreteria@studiomontieassociati.it pec: studiomontieassociati@propec.it

via Zambianchi, 3 - 24121 Bergamo - tel. (+39) 035 242225 fax (+39) 035 231482 e-mail: segreteria@studiomontieassociati.it pec: studiomontieassociati@propec.it

ITER della CONSULENZA

In conformità all'incarico ho proceduto per i succitati beni, nei seguenti adempimenti:

- sopralluoghi presso gli immobili in Entratico e Trescore Balneario, svolti alla presenza della sig.ra [REDACTED] nelle date 06.05.2014 e 13.05.2014, finalizzati al rilievo, alla presa visione dei beni, allo scatto di molteplici fotografie, nonché all'accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione;
- accessi presso gli uffici tecnici dei Comuni di Entratico e Trescore Balneario, eseguiti nelle date 13.05.2014 e 20.05.2014, volti all'acquisizione delle informative urbanistiche (richiesta e successivo ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica -C.D.U.- relativamente ai beni individuati al catasto terreni) ed edilizie (atti autorizzativi ed elaborati grafici ad essi compiegati e copie degli stessi), oltre a ragguagli tecnici per la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati;
- accesso telematico al sito internet del Comune di Entratico e Trescore Balneario al fine di reperire lo stralcio dello strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- accesso all'Agenzia del Territorio (Catasto e Conserv. PP.RR.II.), sia telematicamente, attraverso il servizio "SISTER", che presso gli uffici provinciali, per reperire in particolare:
 - a) Catasto: estratti di mappa, visure storiche -sia al catasto terreni (C.T.) che al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)- planimetrie, anche storiche, tipi mappali e tipi di frazionamento;
 - b) Conservatoria: visura delle formalità in capo agli esecutati e altri soggetti

terzi, oltreché per lo stralcio delle note meritevoli di disamina.

Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia;

- accessi all'Archivio Notarile, eseguiti nelle date 03.04.2014 e 20.06.2014, per la disamina e successiva acquisizione di atti notarili storici;
- adempimenti vari conseguenti agli accertamenti predetti, riguardanti per alcuni degli immobili oggetto di stima, la regolarizzazione della situazione catastale attraverso la presentazione, anche per via telematica, e successiva approvazione da parte dell'Agenzia del Territorio, di specifiche procedure cd. Tipo Mappale, DOCFA e VOLTURA, nonché, la ricerca delle certificazioni energetiche e per i beni sprovvisti la predisposizione delle stesse. Evidenzio come parte di tali adempimenti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia.

L'OGGETTO della STIMA

Le procedure esecutive ai nn. R.E. 1130/2012, 1519/2012 e 1566/2012, sono state promosse da:

- BANCA POPOLARE di BERGAMO spa, con sede in Bergamo (p.Iva e C.Fisc. 03034840169) ed in persona del procuratore [REDACTED];
- MPS GESTIONE CREDITI BANCA spa, con sede in Siena (p.Iva 01079950521 e C.Fisc. 92034880523) ed in persona del responsabile pro tempore dell'ufficio periferico di Milano di [REDACTED]

e hanno colpito i beni immobili, come in seguito dettagliato, di proprietà dei debitori esecutati:

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] (C.Fisc. [REDACTED])
[REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

[redacted] nata a [redacted] (C.Fisc.

[redacted] ed ivi residente in [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.Fisc.

[redacted] residente in [redacted]

Nello specifico, gli immobili oggetto delle procedure esecutive succitate
-riprendendo e riassumendo quanto elencato negli atti di pignoramento degli
avv.ti Marco Tucci e Massimo Gelmini ed escludendo le ripetizioni che si
generano negli stessi- sono individuati catastalmente come segue:

1. In Comune di Entratico (Bg).

1.1. al catasto fabbricati.

- fg. 1, mpp. 1616 e 1617 (graffati), sub.1, piano 1; via Donizzetti n.10

- fg. 1, mpp. 1615 e 1617 (graffati), sub.2, piano 1; via Donizzetti n.10

1.2. al catasto terreni.

- fg. 9, mp. 1615 are 0,12

- fg. 9, mp. 1616 are 0,77

2. In Comune di Trescore Balneario (Bg).

2.1. al catasto fabbricato.

- fg. 13, mp. 121, sub.790, cat. A/3, vani 4,5 P.zza D.Alighieri n.3

- fg. 13, mp. 121, sub.802, cat. C/6, mq. 25 via Roma n.9

3. In Comune di Entratico (Bg).

3.1. al catasto terreni.

- fg. 9, mp. 560 are 0,70

- fg. 9, mp. 2519 are 6,00

- fg.9, mp. 2521 are 15,50

- fg.9, mp. 2947 are 20,95

3.2. al catasto fabbricato.

- fg. 1, mp. 2947, sub.1, cat. A/7, vani 13 via Maiocco s.n.

- fg. 1, mp. 2947, sub.2, cat. C/6, mq. 75 via Maiocco s.n.

4. In Comune di Entratico (Bg).

4.1. al catasto terreni.

- fg. 9, mp. 2945 are 20,42

- fg. 9, mp. 2946 are 18,38

- fg.9, mp. 2948 are 1,65

- fg.9, mp. 2949 are 4,90

- fg.9, mp. 1627 are 5,00

- fg.9, mp. 1167 are 20,60

4.2. al catasto fabbricato.

- fg. 1, mp. 1627, sub.1, cat. A/7, vani 9 via Repubblica s.n.

- fg. 1, mp. 1627, sub.2, cat. C/6, mq. 27 via Repubblica s.n.

5. In Comune di Entratico (Bg).

5.1. al catasto terreni.

- fg. 9, mp. 1612 are 1,60

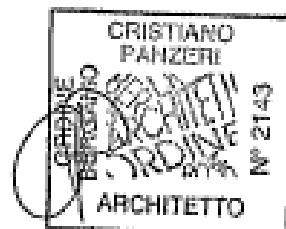
6. In Comune di Luzzana (Bg).

6.1. al catasto terreni.

- fg. 9, mp. 1639 are 9,80.

RISPOSTE ai QUESITI DEFERITIMI

Premetto che per facilità di lettura e di individuazione, ho proceduto nelle risposte ai quesiti suddividendo i beni immobili oggetto di pignoramento in più blocchi contraddistinti da lettere alfabetiche. Per ciascuno di essi faccio altresì riferimento a documenti e atti da me acquisiti e/o predisposti -allegati alla presente in



autonomi fascicoli e da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente-
richiamati più volte nelle singole risposte. In dettaglio trattasi:

A - Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

Documenti correlati: elaborati grafici d'inquadramento e rilievo, consistenza e raffronto (doc.A/1 e A/2), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo (doc.A/3), copia atto notarile e relazione visurista coadiutrice (doc.A/4), documentazione catastale antecedente le variazioni da me apportate (doc.A/5), documentazione catastale successiva alle variazioni da me apportate (doc.A/6), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.A/7), stralcio delle istanze edilizie e documenti correlati (doc.A/8), attestato di Certificazione Energetica (doc.A/9).

B - Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

Documenti correlati: elaborati grafici d'inquadramento e consistenza urbanistica (doc.B/1 e B/2), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo (doc.B/3), copia atto notarile (doc.B/4), documentazione catastale antecedente le variazioni da me apportate (doc.B/5), documentazione catastale successiva alle variazioni da me apportate (doc.B/6), Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Entratico (Bg) in data 13.05.2014 a prot.0001735 e stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.B/7).

C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8.

Documenti correlati: elaborati grafici d'inquadramento e rilievo, consistenza e raffronto (doc.C/1 e C/2), scatti fotografici eseguiti nel

sopralluogo (doc.C/3), copia atto notarile (doc.C/4), documentazione catastale antecedente le variazioni da me apportate (doc.C/5), documentazione catastale successiva alle variazioni da me apportate (doc.C/6), Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Entratico (Bg) in data 08.08.2014 a prot.0002845 e stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.C/7), precisazione dell'ing.Francesco Plebani, Responsabile Tecnico del Comune di Entratico, del 29.07.2014, in ordine all'esistenza o meno di autorizzazioni edilizie riguardante l'immobile (doc.C/8), attestato di Certificazione Energetica (doc.C/9), contratto "Scrittura privata di comodato" riguardante l'immobile (doc.C/10).

D - Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maicco n.1bis.

Documenti correlati: elaborati grafici d'inquadramento e rilievo, consistenza e raffronto (doc.D/1 e D/2), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo (doc.D/3), copia atto notarile originario e successiva nota Conservatoria relativamente alla cessione da [REDACTED]

[REDACTED] doc.D/4), documentazione catastale (doc.D/5), Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Entratico (Bg) in data 13.05.2014 prot.0001735, stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.D/6), stralcio delle istanze edilizie e documenti correlati (doc.D/7), attestato di Certificazione Energetica (doc.D/8).

E - Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maicco.

Documenti correlati: elaborato grafico d'inquadramento e consistenza

(doc.E/1), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo (doc.E/2), copia atto notarile (doc.E/3), documentazione catastale (doc.E/4), Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Entratico (Bg) in data 13.05.2014 prot.0001735 e stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.E/5), stralcio del Piano di lottizzazione e documenti correlati, ivi inclusa la Convenzione Urbanistica, nonché autorizzazione edilizia D.L.A. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (doc.E/6).

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maicco.

Documenti correlati: elaborati grafici d'inquadramento e consistenza urbanistica (doc.F/1 e F/2), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo (doc.F/3), copia atto notarile (doc.F/4), documentazione catastale (doc.F/5), Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Entratico (Bg) in data 13.05.2014 prot.0001735 e stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.F/6), stralcio dell'istanza edilizia e documenti correlati (doc.F/7).

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg).

Documenti correlati: elaborato grafico d'inquadramento e consistenza (doc.G/1), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo (doc.G/2), copia atto notarile (doc.G/3), documentazione catastale (doc.G/4), Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Entratico (Bg) in data 13.05.2014 prot.0001735 e stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.G/5).

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9.

Documenti correlati: elaborati grafici d'inquadramento e rilievo, consistenza e raffronto (doc.H/1 e H/2), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo (doc.H/3), copia atto notarile (doc.H/4), documentazione catastale (doc.H/5), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.H/6), stralcio delle istanze edilizie e documenti correlati (doc.H/7), attestato di Certificazione Energetica (doc.H/8), comunicazione del geom.Fabio Ravasio, amministratore pro-tempore, del 14.07.2014, nel merito delle spese condominiali (doc.H/9).

Oltre ai predetti documenti, vi sono le ispezioni ipotecarie relative a tutti i soggetti esecutati (docc.1,2 e 3) e gli avvisi d'asta (docc.4 usque 10), anch'essi allegati alla presente in autonomi fascicoli.

Ciò premesso, esaminati gli atti delle procedure ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, procedo nelle risposte ai singoli quesiti deferitimi:

- 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.*

A seguito delle indagini catastali esperite, effettuate sia telematicamente attraverso il portale "SISTER" che direttamente presso gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, è emerso che le unità immobiliari oggetto di procedura risultavano denunciate e censite come segue:

A - Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (cfr.doc.A/5)



al C.T.

- fg.9, mp.1627, Sem.Arb. cl.1, are 05.00, R.D.€2,07 R.A.€2,45

Sedime intestato in piena proprietà alla [REDACTED] e

al N.C.E.U.

- fg.1, mp.1627, sub.1, cat.A/7, cl.2, vani 9, Rend. €836,66

- fg.1, mp.1627, sub.2, cat.C/6, cl.2, mq.27, Rend. € 37,65

Unità immobiliari intestate in piena proprietà al sig. [REDACTED]

Coerenze

Il lotto di terreno sul quale sorge la porzione nord di villino ricomprendente le unità immobiliari sopraccitate è coerenziato, a partire da nord ed in senso orario, con i mpp.1628, 1169, 1626 e il torrente Cherio.

B - Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (Cfr.doc.B/5)

al C.T.

- fg.9, mp.1167, Sem.Arb. cl.1 are 20.60, R.D.€8,51 R.A.€10,11

Terreno intestato ai sigg.ri [REDACTED] in usufruttuario

Coerenze

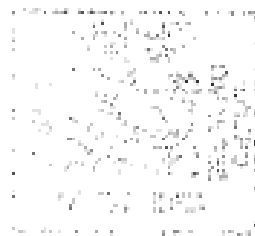
Il terreno sopraccitato è coerenziato, a partire da nord ed in senso orario, con i mpp.2482, 1509, 1883, 1628 e il torrente Cherio.

C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8. (Cfr.doc.C/5)

al C.T.

- fg.9, mp.1617, Bosco Ced., cl.1, are 01.50, R.D.€0,46 R.A.€0,05

Sedime intestato ai sigg.ri [REDACTED] quale [REDACTED]



usufruttuaria parziale di livello, Comune di Entratico per il Diritto del
Concedente, [redacted] in usufruttuario parziale di livello,
[redacted] quale [redacted]
quale [redacted] quale comproprietario e
[redacted] quale comproprietaria.

- fg.9, mp.1612, Bosco Ced., cl.1, are 01.60, R.D.€0,50 R.A.€0,05
Sedime intestato ai sigg.ri [redacted] quale coniugi
in comunione [redacted] per [redacted] e in usufrutto per 1/2 e
Comune di Entratico per Diritto del Concedente.

- fg.9, mp.1615, Bosco Ced., cl.1, are 00.12, R.D.€0,04 R.A.€0,01

- fg.9, mp.1616, Bosco Ced., cl.1, are 00.77, R.D.€0,24 R.A.€0,02

Sedimi intestati ai sigg.ri [redacted] quale proprietario [redacted] e il
Comune di Entratico per Diritto del Concedente.

al N.C.E.U.

- fg.1, mp.1616 sub.1, cat.A/3, cl.2, vani 8.5, Rend. €570,68
mp.1617 (graffato)

- fg.1, mp.1615 sub.2, cat.C/6, cl.1, mq.29, Rend. € 34,45
mp.1617 (graffato)

Unità immobiliari intestate ai sigg.ri [redacted] in usufrutto, [redacted]
[redacted] in proprietà per 333/1000, [redacted] proprietà per 166/1000,
[redacted] in proprietà per 333/1000 e [redacted] in proprietà per
166/1000.

Coerenze

Le unità sono coerenziate, a partire da nord ed in senso orario, come segue:
l'abitazione ai mpp. 1616 e 1617 sub.1 e l'area cortilizia al mp.1616 con i
mpp.2981, 1614, 1617, 1613 e la via Donizetti; il box/fienile ai mpp.1615 e

1617 sub.2 e l'area cortilizia al mp. 1615 con i mpp.1617, 1614, 1612 e 1613; l'area cortilizia al mp.1612 con i mpp. 1616, 1613, 1615, 1614, 41, 19 e via Donizetti.

D - Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maicco n.1bis. (Cfr.doc.D/5)

Villa residenziale e relativa area pertinenziale al C.T.

- fg.9, mp.2947, Ente Urbano, are 20.95

Villa residenziale e relativa area pertinenziale al N.C.E.U.

- fg.1, mp.2947, sub.1, cat.A/7, cl.2, vani 13, Rend. €.1.208,51

- fg.1, mp.2947, sub.2, cat.C/6, cl.2, mq.75, Rend. €. 104,58

Le unità immobiliari sono intestate alla sig. [REDACTED] in proprietà per 1000/1000.

Terreno adiacente ed annesso, individuato al C.T.

- fg.9, mp.2945, Sem.Arb., cl.1, are 20.42, R.D.€.8,44 R.A.€.10,02

Il terreno è intestato al sig. [REDACTED] in proprietà per 1000/1000.

Coerenze

Il compendio immobiliare, in unico corpo (mpp.2947+2945), è coerenziato, a partire da nord ed in senso orario, con i mpp.2950, 305, 304, 303, 2946, 2949 (marciapiedi strada pubblica via Maicco) e 2948 (parcheggio pubblico).

E - Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maicco. (Cfr.doc.E/4)

Al.C.T.

- fg.9, mp.2948, Sem. Arb., cl.1, are 01.65, R.D.€.0,68 R.A.€. 0,81

- fg.9, mp.2949, Sem. Arb., cl.1, are 04.90, R.D.€.2,02 R.A.€. 2,40

I sedimi sono intestati al sig. [REDACTED] in proprietà per 1000/1000.

Coerenze dei sedimi

I terreni sopraccitati, in unico corpo, sono coerenziati, a partire da nord e in senso orario, con i mpp.2945, 2947, 2946, 296, via Maicco, mpp.2952 e 2951.

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maicco. (Cfr.doc.F/5)

AL.C.T.

- fg.9, mp.2946, Sem. Arb., cl.1, are 18.38, R.D.€.7,59 R.A. €.9,02

Il terreno è intestato al sig. [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Coerenze

Il terreno è coerenziato, a partire da nord ed in senso orario, con i mappali 296, 2949 (marciapiedi strada pubblica via Maicco), 2947 e 2945.

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg). (Cfr.doc.G/4)

Al C.T del Comune Censuario di Entratico.

- fg.9, mp.560, Bosco Ced., cl.2, are 00.70, R.D.€.0,14 R.A. €.0,01

- fg.9, mp.2519, Prato, cl.1, are 06.00, R.D.€.2,01 R.A. €.2,17

- fg.9, mp.2521, Bosco Ced., cl.2, are 15.50, R.D.€.3,20 R.A. €.0,24

Al C.T del Comune Censuario di Luzzana.

- fg.9, mp.1639, Pascolo, U, are 09.80, R.D.€.1,27 R.A. €.0,40

Tutti i terreni sono intestati alla sig.ra [REDACTED] in proprietà per 1/1.

Coerenze

Le unità sono coerenziate, a partire da nord ed in senso orario, come segue: il terreno al mp.560 con roggia Molina, mp.1358, strada comunale e mp.2200; i terreni ai mpp.2519, 2521 e 1639, in unico corpo, con i mpp.2199, 2520 e 2522 del C.C. Entratico, con il mp.1640 del C.C. [REDACTED]



H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in
Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9.
(Cft.doc.H/S)

ALC.T.

- fg.9, mp.121, Ente Urbano, are 41.97

ALN.C.E.U.

- fg.13, mp.121, sub.790, cat.A/3, cl.2, vani 4.5, Rend. €302,13

- fg.13, mp.121, sub.802, cat.C/6, cl.2, mq.25, Rend. €. 56,81

Le unità immobiliari sono intestate alla sig.ra [REDACTED] in proprietà per
1/1.

Coerenze

Le unità sono coerenziate, a partire da nord ed in senso orario, come segue:
l'appartamento con vano scala comune al sub.763, altra unità immobiliare al
sub.789, mura perimetrali e prospetto su cortile interno; il box con corsello e
uscita comune al sub.826, terrapieno e altra unità immobiliare al sub.801.

2) ad una sommaria descrizione del bene.

Tutti gli immobili oggetto di procedura sono ubicati nei Comuni di Entratico
e Trescore Balneario, ossia in territorio posto a nord-est della provincia
bergamasca, all'inizio della Valle Cavallina, sviluppati e concentrati attorno
alla strada statale n.42 conducente nelle immediate vicinanze al lago minore
di Endine, da lì alla sponda nord del lago d'Isèo, in particolare all'abitato di
Lovere, e da qui al passo del Tonale -da cui prende il nome- attraverso la
Valle Camonica.

Tra i due comuni, quello più rinomato ed esteso, sia in termini di superficie
territoriale che di abitanti, vuoi anche per la presenza delle terme, è
senz'altro quello di Trescore Balneario. Quello di Entratico, invece, è uno dei

tanti comuni della Valle Cavallina, con attrattive turistiche di minore importanza, così come sono decisamente inferiori gli abitanti.

Fatte queste premesse descrittive a livello territoriale, procedo nella descrizione dei singoli immobili, resa a seguito degli accertamenti e della documentazione reperita, parimenti a fronte dei rilievi visuali testimoniati dalla documentazione scattata nel corso dei sopralluoghi. Nello specifico:

A - Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (Rif. docc.A/1 e A/3)

L'immobile oggetto di stima si trova nel centro del Comune di Entratico, in ambito residenziale limitrofo alla strada statale Tonale ed adiacente al torrente Cherio.

Nella fattispecie del bene, trattasi della porzione nord di villino bifamigliare con annessa area pertinenziale, costruito ed ultimato nel 1982/83, accessibile sia carrabilmente che pedonalmente dalla via Repubblica e da qui da area cortilizia a servizio anche della porzione sud, che insiste però su altra particella catastale (mp.1169), intestata alla [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. doc.A/5), con servitù già costituita.

L'edificio si eleva a due piani fuori terra oltre ad un ampio piano interrato, ha forma planimetrica pressoché rettangolare ed una superficie coperta di ca. mq.85. I tre livelli predetti sono collegati tra loro da scala interna e ciascuno di essi corrisponde ad una specifica destinazione, ossia: a piano terra zona giorno costituita da ingresso, ampio soggiorno, cucina e bagno; a piano primo zona notte con tre camere, ciascuna con il rispettivo balcone o terrazzo, oltre a un bagno; a piano interrato, ambienti accessori con ampia taverna, tre cantine, lavanderia/centrale termica con accesso dal piccolo

portico prospettante sull'area cortilizia pertinenziale seminterrata ed autorimessa con una superficie lorda di ca. mq.32 ed una capacità di parcheggio di due autovetture di medie dimensioni disposte "alla lunga".

Le caratteristiche costruttive e le finiture esterne della porzione di villino sono tipiche dell'epoca di costruzione ed in generale si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. Nello specifico:

- strutture verticali e orizzontali in c.a., solai in latero-cemento;
- copertura a più falde su struttura in latero-cemento, manto in tegole, aggetti gronde in c.a. a vista, canali e pluviali in rame;
- facciate intonacate al civile e tinteggiate;
- aggetti balconi in c.a. a vista, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, barriera in parte in ferro verniciato ed in parte in muratura;
- serramenti esterni in legno con specchiature a vetro-camera e oscuramenti con persiane anch'esse in legno;
- cancello d'ingresso carrabile, comune a entrambe le unità immobiliari ricavate nel villino ed insistente su sedime di altra proprietà, in ferro verniciato motorizzato;
- recinzione perlopiù in paletti e rete, anche sulla tratta di confine ovest posta su sedime di altra proprietà, fatta eccezione per le due porzioni a lato del cancello carrabile d'ingresso, in muratura rivestita in pietra.

Per quanto attiene le finiture interne delle zone giorno e notte:

- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- pavimenti della cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica;
- pavimento del soggiorno in marmo granito;
- pavimenti delle camere in parquet;

- rivestimento pareti dei bagni e cottura in piastrelle di ceramica;
 - bagni a piano terra e primo dotati dei consueti sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia o vasca;
 - porte interne in legno tamburato cieche e/o con specchiature a vetro;
 - portoncino d'ingresso in legno foderato;
 - scala interna di collegamento tra piano terra e primo, in c.a. con rivestimento gradini (pedate e alzate) in legno;
 - impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia "Immergas" posta nella c.t./lavanderia a piano interrato, oltre a stufa a pellets posta nel soggiorno, in adiacenza al camino;
 - impianto elettrico sotto traccia;
- mentre per gli ambienti accessori a piano interrato:
- pareti e soffitti intonacate al civile e tinteggiate, tranne quelle delle cantine a intonaco rustico;
 - pavimento taverna in gres ceramico con piastrelle di grosso formato, cantine anch'esse in gres ceramico di piccolo formato e/o mattoni pieni a vista, lavanderia/c.t. in piastrelle di ceramica;
 - porte interne in legno cieche;
 - taverna riscaldata con radiatori, dotata di camino e di piccolo forno a legna in unico blocco rivestito in pietra;
 - lavanderia/c.t. anch'essa riscaldata con radiatori, dotata di lavabi e doccia; nel locale è posizionata la caldaia "Immergas" citata precedentemente ed il quadro elettrico;
 - impianto elettrico ambienti sotto traccia, tranne per le cantine;
 - box con pavimento in gres ceramico e basculante motorizzato.



L'area pertinenziale è costituita da due sedimi: uno in lato est verso il Cherio e l'altro in lato ovest verso l'ingresso, tenuti a giardino con piante e siepi di basso e medio fusto, intervallati unicamente dagli accessi carrali e pedonali e dai camminamenti perimetrali, quest'ultimi aventi pavimentazione in lastre di pietra e/o in ciotoli e delimitati da muricci rivestiti in pietra. Nel merito mi preme evidenziare come in realtà la predetta pertinenza comprenda anche una striscia di terreno al mp.1628, la cui proprietà, giuste le ricerche ipocatastrali effettuate dalla visurista (Cfr.doc.A/4), è ancora in capo alla

[REDACTED]

In ultimo, sempre in ordine al giardino pertinenziale, evidenzio come lo stesso sia anche un tutt'uno con il terreno al mp.1167 di cui al Blocco B -che tratterò nella successiva descrizione- poiché non esistono recinzioni di sorta a divisione dei sedimi ai mpp.1627, 1628 e 1167.

B - Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (Rif. docc.B/1 e B/3)

Il bene, come succitato, è adiacente l'unità immobiliare di cui al Blocco A, pertanto si trova anch'esso in ambito residenziale limitrofo alla strada statale del Tonale ed adiacente il torrente Cherio.

Analogamente alla porzione di villino, vi si accede dal viale d'ingresso posto su altra proprietà e, a quanto mi risulta, ad oggi parrebbe non regolamentata la relativa servitù di passaggio. Il perimetro del terreno è cintato unicamente sui lati nord, est (torrente Cherio) ed ovest, poiché lo stesso, come succitato, è un tutt'uno con il sedime di cui al mp.1627, sempre di proprietà

[REDACTED] con il mp.1628, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]



Nello specifico, trattasi di terreno pianeggiante, avente forma pressoché rettangolare, per una superficie catastale complessiva di mq.2.060, contraddistinto per la presenza in sottosuolo di metanodotto, parallelo al torrente Cherio e posto pressoché a confine con lo stesso, oltre ad elettrodotta aereo in gestione alla ██████████. Entrambe le servitù predette determinano dei limiti edificatori conseguenti al rispetto di distanze minime, come da prescrizioni degli enti gestori, della normativa cogente e dello strumento urbanistico vigente.

Infine significativo che il sedime è tenuto a prato, con più alberature di medio e alto fusto, alcune delle quali a frutto.

C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8. (Rif. docs.C/1 e C/3)

Il fabbricato, ove insistono le unità immobiliari oggetto di stima, si trova nella zona periferica del Comune di Entratico, in area in lato nord, immediatamente limitrofa ad un insediamento artigianale/industriale, a sua volta prossimo al torrente Cherio.

Nello specifico trattasi di edificio residenziale con annesso cortile pertinenziale, accessibile unicamente dalla via Donizetti, variamente elevato (la parte prospiciente la strada a tre piani fuori terra più piano interrato, la parte posteriore a due piani fuori terra), con forma planimetrica irregolare ed una superficie coperta di mq.160ca..

In generale la fabbrica si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, anche se le finiture esterne sono ormai datate.

Nello specifico:

- strutture verticali e orizzontali in vivo e cotto o/o a.a., colui in latero-

cemento;

- copertura a tegole e/o coppi su struttura in latero-cemento, aggetti gronde in c.a. a vista, canali e pluviali in rame;
- facciate in parte ad intonaco plastico (il corpo antistante la strada) ed in parte ad intonaco civile tinteggiato (il corpo posteriore); il corpo anteriore, inoltre, presenta una fascia marcapiano rivestita in pietra;
- aggetti balconi in c.a. a vista, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, barriera in ferro verniciato a disegno semplice;
- serramenti esterni in legno con specchiature a vetro-camera e oscuramenti ad antoni ciechi, anch'essi in legno, ovvero in alluminio anodizzato e con tapparelle in plastica per le aperture di finestra dell'ambiente accessorio soprastante il box;
- cancello carrabile a due battenti con apertura manuale e cancellino d'ingresso elettrificato ad un solo battente (comuni a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio), in ferro verniciato a disegno semplice;
- recinzione in muratura (in parte rivestita in pietra locale) più paletti e rete.

Gli immobili ricompresi nel fabbricato sopradescritto, constano di un appartamento, di box e soprastante locale accessorio, oltre alla più grande consistenza dell'area cortilizia pertinenziale, questa sia in proprietà esclusiva dell'esecutato, che per quota.

L'appartamento è posto nel corpo fronte strada e ne occupa l'intera consistenza, da terra a cielo. I livelli dell'abitazione sono collegati tra loro da vano scala interno e ciascuno è organizzato come segue: a piano terra, ingresso, cucina, soggiorno e bagno; a piano primo, un'ulteriore zona giorno con cucina e soggiorno disimpegnati da corridoio centrale e balcone; a piano

seconda, zona notte con due camere e un bagno ed infine a piano interrato, locali accessori destinati a cantina e locale caldaia.

Le finiture interne dell'appartamento sono in buona stato di manutenzione e conservazione, seppure le stesse siano ormai desuete.

Nello specifico:

- pareti e soffitti di tutti gli ambienti ad intonaco civile tinteggiato;
- pavimenti del bagno e del w.c. in piastrelle di ceramica;
- pavimento del soggiorno e della cucina a piano terra in cotto;
- pavimento del soggiorno e della cucina a piano primo in piastrelle di granito;
- pavimenti delle camere al secondo piano in parquet;
- rivestimento pareti del bagno e del w.c. a piano terra e delle cotture/cucine in piastrelle di ceramica;
- w.c. a piano terra con lavabo e vaso; bagno al primo piano con i consueti quattro sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- scala interna di collegamento tra i vari piani con rivestimento gradini (pedate e alzate) in marmo;
- impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia posta nella c.t. a piano interrato;
- impianto elettrico sotto traccia, presumibilmente non a norma;
- cantina a piano interrato con pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato e pavimento in gres;
- centrale termica con pareti soffitto in c.a. a vista e pavimento in gres ceramico.



Il box è situato a piano terra del corpo posteriore, precisamente nell'angolata sud/ovest, dal quale è possibile accedere, a mezzo di scala interna, all'unico ambiente al primo piano destinato a sgombero/lavanderia. L'autorimessa in questione ha una capacità di parcheggio di una sola autovettura di piccole/medie dimensioni, raggiunta grazie all'edificazione abusiva di un piccolo volume esterno al fronte della fabbrica, sul cui limite è stato posto il portone carrabile di accesso.

Le finiture del box e del soprastante ambiente sono le seguenti:

- pareti e soffitto box ad intonaco rustico tinteggiato;
- pavimento box in battuto di cemento;
- basculante d'ingresso in lamiera zincata nel quale è stato ricavato portoncino d'ingresso;
- pareti e soffitto lavanderia/sgombero ad intonaco tinteggiato;
- pavimento in ceramica;
- l'ambiente è riscaldato con fancoil ed è pure presente split per la climatizzazione.

Infine, sono pertinenziali alle due unità immobiliari predette, le porzioni di cortile attornianti il fabbricato lungo i lati sud, est ed ovest, in capo all'esecutato sia in proprietà esclusiva che per quota.

I sedimi in specie sono tutti interamente lastricati con porfido posato ad opus incertum, fatta eccezione per la parte di cortile fronte strada -in proprietà esclusiva- ove insiste siepe a ridosso della recinzione, e per la più ampia consistenza -in proprietà per quota di 2/4-, nello specifico la porzione verso monte, ove vi è una scarpata e terrazzamenti tenuti a prato ed arbusti di piccole dimensioni.



D – Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maicco n.1bis. (Rif. docc.D/1 e D/3)

L'immobile oggetto di stima è ubicato in area pedecollinare del Comune di Entratico, a nord/ovest rispetto al centro del paese e di recente destinazione residenziale, tant'è che il sedime sul quale giace, unitamente ad altri limitrofi, tra i quali quello di cui al successivo Blocco F, era soggetto a pianificazione attuativa.

Nello specifico del bene, trattasi di villa unifamiliare di pregio con ampia area pertinenziale tenuta a giardino, di recente edificazione (anno 2006), caratterizzata da una propria peculiarità edilizia e architettonica, non confacente ad un'edilizia commerciale e standardizzata, pertanto progettata individualmente per assecondare le esigenze della proprietaria e della propria famiglia.

La villa è variamente elevata: la parte verso strada a un solo piano, la parte opposta a due/tre piani, oltre a un piano interrato occupante l'intera consistenza planimetrica. La pianta dell'edificio è irregolare ed è data dall'unione di due blocchi, il primo (il più ampio), ove si trova la zona giorno, la zona notte e altri ambienti abitativi in sottotetto, il secondo (ben più piccolo) adeso al primo lungo il lato sud-ovest ove è ubicata la sola cucina.

Le zone abitative predette constano dei seguenti locali: a piano terra, ampio soggiorno e cucina, entrambi con tetto a vista e porticato pertinenziale, zona notte, accessibile direttamente dal soggiorno, costituita da due camere, di cui quella matrimoniale dotata di cabine armadio, locale giochi e infine da due bagni, di cui uno esclusivo della camera padronale predetta; a primo piano,

accessibile sempre dal soggiorno a mezzo di scala a vista, ampio spazio che si affaccia a mo' di soppalco sul piano terra e che disimpegna i restanti ambienti abitativi destinati a studio e camera matrimoniale, quest'ultima con terrazzo a pozzo e relativo bagno; a piano interrato, ambienti accessori a loro volta costituiti da ampia taverna, due locali sgombero, lavanderia, bagno di servizio, oltre ad ampia autorimessa con una capacità di parcheggio di quattro autovetture di grandi dimensioni, dalla quale è possibile accedere all'intercapedine attorniante l'intero livello interrato, ove sono ubicati tutti gli impianti tecnologici ad eccezione dei quadri elettrici posti in uno dei locali sgombero predetti.

In generale la villa si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, la tecnica costruttiva e le finiture esterne sono del tipo corrente con adozione di buoni materiali.

Nello specifico:

- strutture verticali e orizzontali in c.a., solai in latero-cemento;
- copertura a falde con manto in tegole su struttura lignea (orditura primaria e secondaria) a vista, canali e pluviali in rame;
- facciate a intonaco civile tinteggiato;
- rivestimento pilastri porticati in pietra di credaro a vista, lo stesso dicasi per l'ingresso pedonale e carrale dell'immobile;
- serramenti esterni in legno con specchiatura a vetro-camera, alcune delle quali, presumibilmente quelli del soggiorno e della cucina con vetro antisfondamento, poiché privi di oscuramenti; i restanti infissi, invece, presentano persiane, anch'esse in legno;
- pavimentazione camminamenti esterni in gres porcellanato;

- pavimentazione trottatoia carrale in autobloccanti;
- recinzione in muratura con soprastante barriera in ferro verniciato, ovvero in paletti e rete;
- cancello carrale e cancellino pedonale in ferro verniciato a disegno.

Le finiture interne della villa sono di pregio, ulteriormente impreziosite dalla presenza di una serie di accorgimenti tecnologici considerati un "plus" rispetto ai consueti e correnti accorgimenti realizzativi; in particolare:

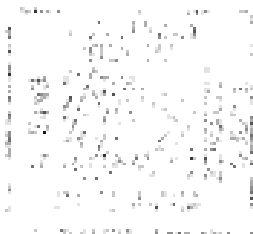
- pavimenti zona giorno a piano terra, in parquet e in pietra, zona notte sempre in parquet ad eccezione di un bagno in ceramica, ambienti abitativi in sottotetto ancora in parquet e bagno in piastrelle simil granigliato;
- pareti di tutti gli ambienti, sia a piano terra che primo, a intonaco civile o gesso, finite con tinteggiatura o con stucco, tra l'altro utilizzando, per alcune porzioni murarie, diverse tecniche di decoro;
- rivestimento pareti del bagno camera matrimoniale in piastrelle rettangolari di ceramica e/o a mosaico bisazza o similare; dell'altro bagno zona notte in piastrelle di ceramica di diverso formato e caratteristiche e infine del bagno a primo piano, a mosaico bisazza o similare;
- i bagni sono tutti dotati dei consueti sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia;
- porte interne in legno impreziosite da inserti orizzontali in acciaio;
- impianto di riscaldamento a pavimento con regolazione della temperatura differente da zona a zona, caldaia posta nell'infernotte a piano interrato e pannelli solari in copertura. Nel soggiorno vi è inoltre stufa a pellets;
- impianto elettrico sotto traccia, con frutti e placche di primaria ditta;
- impianto domotica a controllo luci, musica, tapparelle di alcuni infissi e altre funzioni;



- impianto allarme;
 - impianto aspirapolvere centralizzato;
- mentre per gli ambienti accessori a piano interrato:
- pavimenti di tutti gli ambienti in piastrelle di gres porcellanato o ceramica di diverse formato e tipologia;
 - pareti di tutti gli ambienti a intonaco civile tinteggiato, con finitura a decoro per le pareti della taverna e delle scala di discesa da piano terra;
 - porte interne in legno cieche;
 - aperture di finestra ambienti verso infernotto, in legno con specchiatura a vetro camera;
 - impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio. Nella taverna vi è inoltre un camino;
 - impianto elettrico sotto traccia, con frutti e placche di primaria ditta;
 - autorimessa con pavimento in piastrelle di gres ceramico, porta di collegamento con i restanti ambienti del tipo blindata ed infine basculante sezionabile interamente motorizzata.

Oltre a quanto sopra, l'immobile è impreziosito da un ampio giardino tenuto a prato inglese con piantumazioni di varie dimensione e specie, oltre a siepe posta a ridosso della recinzione verso strada che ne occulta la vista. Il sedime attorniante la villa occupa sia la relativa particella catastale, mp.2947, che il contornine mp.2945, in capo a [REDACTED] e anch'esso oggetto di procedura -evidenzio come una parte di questo, mi riferisco alla porzione in scarpa verso la valle, è tenuta a bosco- oltre ad altro sedime in lato sud non contemplato negli atti di pignoramento, mp. 2950.

Sull'ampio giardino vi insistono una piscina removibile, oltre a un capanno



per attrezzi a mo' di box in lamiera -realizzato abusivamente e non sanabile- posto a ridosso della recinzione a confine con il parcheggio pubblico e a cavallo dei mpp. 2945 e 2947.

E - Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maicco. (Rif. docc.E/1 e E/2)

Le aree in questione sono a oggi stabilmente destinate a strada/marciapiedi e a parcheggio pubblico. In particolare, il sedime al mp. 2949 comprende parte dell'attuale via Maicco e il marciapiedi a ridosso delle recinzioni/confini degli immobili di cui ai Blocchi D ed F, mentre il sedime al mp. 2948 comprende la porzione a nord del parcheggio pubblico, confinante anch'essa, lungo i lati nord ed est, con la villa di cui al Blocco D.

Dette aree fanno parte della lottizzazione "Maicco II" e le stesse, giuste le pattuizioni contenute nella relativa Convenzione Urbanistica del 15.09.2004, a rep. 135401/28946 notaio P.Nosari, dovevano essere trasferite gratuitamente al Comune di Entratico. Trasferimento questo che non è mai avvenuto -così come precisatomi dal tecnico comunale ing.Plebani- così come il collaudo delle opere.; tutto ciò nonostante i sedimi siano già fruibili dalla collettività. A mio giudizio, salvo diversa decisione del Giudicante, il trasferimento dovrà essere formalizzato.

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maicco. (Rif. docc.F/1, F/3 e F/7)

Trattasi di sedime adiacente in lato sud il lotto sul quale è stata edificata la villa di cui al Blocco D, facente parte unitamente a quest'ultimo, di una lottizzazione residenziale denominata "Maicco II", che ha visto come soggetti attuatori l'esecutore sig. [REDACTED] e lo [REDACTED]

██████████ con una volumetria assegnata pari a mc. 1500.

Il lotto in specie è quindi edificabile e residuano sullo stesso mc.627, determinati sottraendo dalla volumetria succitata (mc.1500) i mc.873 utilizzati per l'edificazione della villa descritta al Blocco D.

Atteso ciò e come descriverò meglio in seguito, per l'edificazione su tale sedime è stato richiesto e successivamente rilasciato al ██████████

Permesso di Costruire del 09.10.2007 al n.01/2007; conseguentemente, in data 29.09.2008 sono iniziati i lavori, poi interrotti, che hanno modificato lo stato dei luoghi, tant'è che il terreno ad oggi è cintato con rete di cantiere e risulta essere stato eseguito solo lo scavo per un'altezza rispetto alla giacitura pregressa, di approssimativi ml.2.50/3.00.

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg). (Rif. docc.G/1 e G/2)

I terreni, tutti contermini tra loro, si trovano in una zona periferica del Comune di Entratico posta nelle immediate vicinanze degli insediamenti industriali/artigianali a confine con il territorio di Luzzana.

I sedimi, nello specifico, si trovano in un'area a ridosso della sponda sud-est del torrente Cherio, separata da questo unicamente dalla pista ciclabile posta sul ciglio dell'argine. La giacitura è pressoché pianeggiante ad eccezione della scarpa verso il percorso predetto e dei boschi verso monte; i terreni sono tenuti a prato, alcuni con alberature di piccolo/medio fusto e in parte a bosco.

H – Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessori (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9. (Rif. docc. H/1 e H/3)

L'edificio in cui è ricompreso il compendio immobiliare si trova nel centro

storico del Comune di Trescore Balneario, nelle centralissime vie Roma e D.Alighieri. L'immobile d'impianto storico è stato oggetto di completa ristrutturazione nei primi anni 2000, forse nell'ambito di un piano di recupero; è composto da due corpi di fabbrica a stecca: il primo fronteggia entrambe le strade predette da dove avvengono gli accessi, il secondo, perpendicolare alla porzione del primo corpo, racchiude, unitamente al primo, una corte interna, in luogo della quale, anche in sottosuolo di parte dei corpi di fabbrica, sono state ricavate le autorimesse, queste sviluppate su due piani interrati ed accessibili carralmemente a mezzo rampe insistenti sulla corte stessa.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio nel suo complesso sono tipiche di un intervento di ristrutturazione di fabbricato a impianto storico, nonché dell'architettura locale. Lo stesso dicasi per le finiture esterne che si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Nello specifico:

- strutture verticali e orizzontali in vivo e cotto ed in c.a., solai in latero-cemento;
- copertura a falde con manto in coppi o tegole su struttura in legno a vista per gli ambienti abitati in sottotetto, aggetti gronde anch'essi in legno a vista, canali e pluviali in rame;
- facciate intonacate al civile e tinteggiate con elementi di pietra richiamanti l'impianto storico dell'edificio, posti sul fronte delle vie D.Alighieri e Roma;
- aperture di facciata con serramenti in legno e specchiatura a vetro camera;
- vani scala con pareti intonacate al civile e tinteggiate;



- pavimentazione camminamenti interni alla corte in gres porcellanato.

Per quanto attiene ai beni pignorati, gli stessi consistono di un'abitazione e di un box doppio.

L'appartamento è un tri/quadrilocale, posto all'estremità sud del corpo di fabbrica interno, al piano secondo e con triplice affaccio. Gli ambienti che lo compongono sono così organizzati: zona giorno, con ampio ambiente "openspace" destinato ad ingresso, soggiorno, pranzo e cottura, dotato di loggia in lato sud, zona notte, con due camere disimpegnate da un corridoio centrale servente anche l'unico bagno; entrambe le camere hanno logge pertinenziali, di cui una in comune con la zona giorno-openspace.

Le finiture interne dell'appartamento sono di medio livello ed in generale in discreto stato di manutenzione e conservazione, vuoi anche per il fatto che l'appartamento alla data del sopralluogo risultava non utilizzato.

Nello specifico:

- pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimento soggiorno in ceramica, camere e disimpegno notte in parquet, bagno in ceramica smaltata;
- rivestimento pareti del bagno e cottura in piastrelle di ceramica;
- bagno dotato dei consueti sanitari: vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- portoncino d'ingresso blindato;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia murale posta in apposito vano sulla loggia;
- impianto elettrico sotto traccia presumibilmente a norma;
- impianto di condizionamento modello Daikin, comprensivo di split posti

nelle sola camera matrimoniale e nella zona giorno.

Il box è situato al secondo piano interrato ed è raggiungibile dalla rampa che diparte dalla corte comune sopradescritta e da qui al corsello comune; l'autorimessa ha una superficie lorda di mq.29 ca e permette il parcheggio di due autovetture di medie/grandi dimensioni.

Le caratteristiche costruttive del box oggetto di stima sono tipiche della propria destinazione ad essi preposta. In particolare:

- solaio in lastre prefabbricate "predalles" a vista tinteggiate;
- pareti in c.a. a vista e in prisme tinteggiate;
- pavimento in battuto di cemento;
- basculante manuale in lamiera zincata;
- impianto elettrico fuori traccia, presumibilmente a norma considerata

l'epoca di ristrutturazione del compendio immobiliare.

- 3) *Per le costruzioni iniziate anteriormente il 02.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.*

Gli immobili oggetto di stima costruiti anteriormente il 02.09.1967 sono le unità immobiliari ricomprese nei fabbricati di cui al Blocco "C" e "H". Per ciascuno di esse rilevo quanto segue:

**C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg),
via Donizetti n.8. (Rif. docc.C/4 e C/8)**

Per il fabbricato ricomprensente le unità immobiliari non ho ritrovato documenti attestanti l'epoca di costruzione. Lo stesso responsabile tecnico del Comune di Entratico, ing. Francesco Plebani, nella sua mail certificata del 29.07.2014 (cfr.doc.C/8), così letteralmente si esprime sull'esistenza o meno di pratiche edilizie negli archivi comunali riguardanti l'edificio "C/

seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi comunali non è stato possibile reperire [...] pratiche inerenti gli immobili siti in via Donizetti 10 [...]"

L'unica traccia sulla presunta epoca di costruzione si trova nell'atto notarile 20.04.1983 a rep.87.368-87.818-88.965 notaio Rolando Boni (cfr.doc.C/4), con il quale il [REDACTED] acquistava le unità immobiliari: in particolare nella provenienza dei beni viene precisata come l'epoca di edificazione sia anteriore al 1° gennaio 1963. Un altro dato è l'esistenza del ed. Livello a favore del Comune di Entratico sulle aree cortilizie in proprietà esclusiva ed in quota del sig. [REDACTED] che testimonia a mio giudizio come la costruzione abbia un impianto storico colonico, considerato appunto che l'istituzione del Livello era tipico dei contratti agrari in uso nel passato.

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9. (Rif. doc.H/4)

La fabbrica ricomprendente le unità immobiliari, come tra l'altro citato nella descrizione, ha impianto storico senza dubbio anteriore al 02.09.1967. Inoltre, l'atto notarile 27.10.2003 a rep. 146.450 notaio J.P. Farhat (cfr.doc.H/4), con il quale la sig. [REDACTED] acquistava gli immobili dalla [REDACTED] cita al punto [REDACTED] che i rappresentanti della società venditrice dichiarano ai sensi e per gli effetti del DPR 28.12.2000 n.445, che le opere relative al fabbricato sono state iniziate anteriormente al 01.09.1967 e che successivamente sono state rilasciate più istanze edilizie, alcune delle quali, le più rilevanti, verranno da me elencate nella risposta al successivo quesito.

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 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, quantificame i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti.

Per rispondere al quesito ho effettuato accessi agli atti presso gli uffici tecnici dei Comuni di Entratico (Bg) e Trescore Balneario (Bg), reperendo informative edilizie ed urbanistiche per i beni oggetto di stima, nonché estraendo copia in stralcio delle autorizzazioni edilizie, degli elaborati progettuali e della documentazione correlata. Successivamente, ho predisposto per ciascuno dei Blocchi elaborato grafico di raffronto tra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, mettendo in evidenza le opere eseguite in difformità e/o in assenza di autorizzazione edilizia. In particolare, per ciascuno dei blocchi comprendenti costruzioni edilizie realizzate e/o progettate, rilevo quanto segue:

A - Porzione nord vilino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (Rif.docc.A/2 e A/8)

La costruzione del fabbricato è stata assentita con le seguenti istanze edilizie:

- Concessione Edilizia rilasciata il 31.05.82 al n.75 registro costruzioni alla società [REDACTED] riguardante l'edificazione ex novo del fabbricato;
- Concessione Edilizia rilasciata il 09.09.1983 al n.120-120/A registro costruzioni ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] in variante e voltura della Concessione edilizia n.75.

Come confermato dall'ing.Plebani con sua mail certificata del 29.07.2014 (Cfr.doc.A/8), non vi sono altre pratiche edilizie agli atti del Comune, oltre alle due succitate.



Raffrontando quanto rilevato con le tavole progettuali compiegate all'ultima autorizzazione succitata (cfr.doc.A/2) emerge che il fabbricato è stato realizzato con dimensioni difformi a quanto autorizzato: risulta infatti ampliato abusivamente in lato est e sud, sia al piano terra che al piano interrato, ove sono stati creati ambienti accessori in luogo del terrapieno di ingresso in lato sud.

Gli abusi primari predetti possono essere sanati in parte con accertamento di conformità, stante la disponibilità ad oggi di volumetria urbanistica, ed in parte applicando l'art.34, c.2 del DPR 380/01, che prescrive "*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità [...] una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale [...]*".

I succitati costi per la sanatoria, da porsi ovviamente in detrazione alla valutazione del bene, verranno da me esplicitati nella risposta al quesito n.10.

C – Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8. (Rif. doc.C/8)

Come già precisato nella risposta al punto 3), agli atti del Comune di Entratico, giusto quanto attestato dall'ing.Plebani con sua mail certificata 29.07.2014 (Cfr.doc.C/8) non vi sono autorizzazioni edilizie riguardanti l'edificio e le unità immobiliari in specie.

Nonostante ciò ho riscontrato dei piccoli abusi: raffrontando quanto raffigurato nella planimetria catastale del 19.11.1982 n.31705 (Cfr.doc.C/5) e quanto da me rilevato, emerge che la parete del box su cui è

installata la porta basculante è stata tralata verso l'esterno per aumentarne la lunghezza, presumibilmente per consentire il parcheggio di un'auto di maggiori dimensioni, inoltre è stata demolita la scala esterna a ridosso del fronte est -poi edificata all'interno del box- oltre a piccole discordanze di posizione dei tavolati.

L'ampliamento del box potrà essere sanato con la demolizione del muro e la sua ricostruzione nella posizione originaria, considerato che il P.G.T. vigente non consente ampliamenti del fabbricato.

I costi per la demolizione e la sanatoria delle altre difformità, da porsi ovviamente in detrazione alla valutazione del bene, verranno da me esplicitati nella risposta al quesito n.10.

D - Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maicco n.1bis. (Rif. docc.D/2, D/4 e D/7)

La costruzione della villa è stata assentita con le seguenti istanze edilizie:

- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 13.10.2004, n. 72, a prot. 3364, a nome [redacted] per nuovo fabbricato unifamiliare, a cui segue presa d'atto del Comune in data 07.12.2004;
- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 15.02.2005, n. 11/2005, a prot. 573, sempre a nome [redacted] quale 1^ variante per modifica ubicazione fabbricato e formazione nuovo accesso carrabile, a cui segue presa d'atto del Comune in data 22.02.2005;
- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 03.07.2006, n. 36/2006, a prot. 2164, a nome [redacted] subentrata a [redacted] giusto atto di vendita 26.11.2004 a rep.135911/29332 notaio P.Nosari (Cfr.doc.D/4), quale 2^ variante, a cui segue presa d'atto del Comune in data

25.07.2006.

Evidenzio come la pratica edilizia sia incompleta, ovvero manca della fine lavori, ma soprattutto dell'agibilità, probabilmente non rilasciata stante quanto precisato nella Convenzione Urbanistica compiegata al Piano di Lottizzazione "Maicco II", ossia che la stessa verrà rilasciata solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione e dopo la cessione gratuita dei sedimi di cui al mp.2948 e 2949 alla Pubblica Amministrazione, oltre a quanto prescritto dall'art.24 N.T.A. del vigente P.G.T. (Cfr. doc.D/6).

Raffrontando quanto rilevato in loco con le tavole progettuali compiegata all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata, non emergono difformità né abusi, ad eccezione della baracca attrezzi di giardino, posta a cavallo dei mpp.2945 e 2950, di cui l'ultimo non oggetto di procedura; preciso a tale riguardo che il sedime su cui giace è individuato dal P.G.T. come ambito "V1: verde di valore ambientale", destinazione questa che, giusto quanto precisato dalle N.T.A. e confermata dall'ing.Plebani, non ammette alcuna possibilità edificatoria, da cui ne consegue che la baracca debba essere rimossa/demolita.

I costi per la rimozione sono da porsi ovviamente in detrazione alla valutazione del bene e verranno da me esplicitati nella risposta al quesito n.10.

E - Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maicco. (Cfr.doc.E/6)

Le aree urbanizzate sono ricomprese nel Piano di Lottizzazione Residenziale "Maicco II" approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale del Comune di Entratico con delibera n.14 del 23.04.2004.

Le opere di urbanizzazione sulle stesse insistenti sono state realizzate a seguito della seguente istanza edilizia:

- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 13.10.2004, n. 73, a prot. 3365, a nome [redacted] per opere di urbanizzazione, a cui segue presa d'atto del Comune in data 29.10.2004.

Ribadisco che i sedimi dovevano essere ceduti gratuitamente al Comune, giusti gli impegni assunti dall'esecutato [redacted] con la Convenzione Urbanistica del 15.09.2004 a rep.135401/28946 notaio P.Nosari.

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maleca. (Cfr.doc.F/7)

Per il terreno edificabile, come già in precedenza relazionato, è stata rilasciata dal Comune di Entratico la seguente pratica edilizia:

- Permesso di Costruire del 09.10.2007 al n.01/2007, rilasciato al [redacted] per nuovo fabbricato unifamiliare; a cui è seguita comunicazione di inizio lavori del 26.09.2008 a prot.3801.

Le opere come sopra autorizzate sono state interrotte e il Permesso di Costruire è di fatto scaduto poiché sono trascorsi 36 mesi dalla comunicazione di inizio lavori.

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alighicri n.8 e via Roma n.9. (Cfr.docc.H/4 e H/7)

Per l'immobile ricomprensente le unità immobiliari oggetto di stima sono state presentate ed ottenute molteplici autorizzazioni edilizie, la cui elencazione è riportata nell'atto d'acquisto del 27.10.2003 a rep.146.450 notaio J.P. Farhat (cfr.doc.H/4). Rimando pertanto a tale documento per ogni delucidazione e mi limito invece a citare solamente gli atti edilizi principali.



Nello specifico:

- Concessione Edilizia rilasciata il 22.02.2000 al n.317/99 registro costruzioni alla [REDACTED] e riguardante la ristrutturazione del fabbricato;
- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 19.05.2003, n. 96/2003 registro costruzioni, sempre a nome della [REDACTED] quale variante finale del corpo di fabbrica comprendente l'abitazione e per la trasformazione del sottotetto a sensi della L.R. 15/1996.

Nel merito dell'agibilità, significo che il Comune di Trescore Balneario con scritto del 18.05.2005 a prot. gen. 6865/2005, ha comunicato alla [REDACTED] [REDACTED] si intende accettata.

Raffrontando quanto rilevato in loco con le tavole progettuali compiegate alla D.I.A. succitata, emerge un'unica difformità edilizia, consistente nell'accorpamento all'interno dell'abitazione di parte del vano scala e della conseguente realizzazione di una nicchia ove è stata posta un'armadiatura a muro. Tale difformità deve essere necessariamente regolarizzata, riportando l'abitazione allo stato rappresentato negli elaborati progettuali e nella planimetria catastale, con l'abbattimento del muro e ricostruzione dello stesso nella posizione assentita; diversamente si alienerebbe anche parte di un bene (vano scala) che di fatto è comune a tutti i condomini. Per questa motivazione non ho proceduto nella rettifica della planimetria catastale che risulterà conforme quando l'aggiudicatario procederà nella sanatoria.

I costi per la demolizione/ricostruzione sono da porsi ovviamente in detrazione alla valutazione del bene e verranno da me esplicitati nella risposta al quesito n.10.



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

I Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), giuste le mie richieste, sono stati rilasciati dal Responsabile Tecnico del Comune di Entratico ing.Francesco Plebani in data 13.05.2014 prot.0001735 e 08.08.2014 prot. 0002845, attestando che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale: Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.27 del 28.12.2012, approvato definitivamente con delibera n.10 del 11.07.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n.41 del 09.10.2013, individua gli immobili censiti al catasto terreni come segue:

B – Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (Cfr.doc.B/7)

Il terreno al mp.1167 ricade in parte in ambito "V1 – Verde di valore ambientale" e in parte in ambito "B2 - di completamento in contesti di valore ambientale soggetto a permesso di costruire convenzionato".

C – Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8. (Cfr.doc.C/7)

Le aree cortilizie ai mpp.1612,1615 e 1616, ricadono tutte in ambito "B1 - di contenimento dello stato di fatto".

D – Villa residenziale e relativo area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maieco n.1bis. (Cfr.doc.D/6)

Il terreno al mp.2945 in parte boschivo e annesso alla villa, ricade totalmente in ambito "V1 – Verde di valore ambientale".

E – Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maieco. (Cfr.doc.E/5)

Il sedime al mp.2948 ricade in parte in ambito "V1 – Verde di valore ambientale" e in parte in ambito destinato a "Parcheggi pubblici".

Il sedime al mp. 2949 ricade totalmente in ambito destinato a "Strada pubblica".

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maicco. (Cfr.doc.F/6)

Il terreno al mp. 2946 ricade in parte in ambito "V1 - Verde di valore ambientale" e in parte in ambito "B5 - Residenziale soggetto a pianificazione attuativa".

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg). (Cfr.doc.G/5)

Il terreno al mp.560 ricade in ambito "V1 - Verde di valore ambientale", mentre i restanti terreni ai mpp. 2519, 2521 e 1639, quest'ultimo individuato catastalmente nel Comune Censuario di Luzzana, in ambito "V1 - Verde di valore ambientale interessati dall'attraversamento di percorsi ciclopedonali esistenti".

- 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 NCEU in relazione alla Legge n.1249/38, 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.*

L'identificazione catastale progressiva degli immobili oggetto di procedura, ossia prima delle rettifiche da me effettuate, è esplicitata nella risposta al quesito n.1, pertanto rimando alla stessa per ogni eventuale delucidazione.

Dal raffronto tra quanto precedentemente denunciato all'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco, ovvero precisato negli atti notarili di acquisto, sono emerse per parte degli immobili le discordanze in seguito elencate, alcune delle quali evidenziate nei rispettivi elaborati grafici (Rif.

docc. A/2, C/2, D/2 e H/2).

Nello specifico:

A – Porzione nord vilino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (cfr.docc.A/2, A/5 e A/6)

Il fabbricato non era rappresentato nella mappa corrente e il suo sedime risultava erroneamente censito al C.T. e intestato alla [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED], il cortile/giardino esclusivo, inoltre, non era rappresentato nella rispettiva planimetria catastale.

B – Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (Cfr.docc.B/5 e B/6)

Il terreno risultava ancora intestato al [REDACTED] in usufruttuario parziale e [REDACTED] in proprietà.

La superficie catastale riportata in visura (are 20.60) non corrispondeva a quella precisata nell'atto d'acquisto del 08.07.1986, a rep.30793/12318 notaio P.Mangili (Cfr. doc.B/4), pari ad are 21.00, riprendente a sua volta quanto indicato nel tipo di frazionamento del 12.12.1984 al n.85486 (Cfr. doc. B/5).

Nel merito evidenzio come l'Agenzia del Territorio, all'uopo interpellata, mi ha segnalato, con mail del 03.09.2014 (Cfr. doc.B/6), che *“la superficie di 2.060 mq della particella censita nel Comune di Cologno al Serio [refuso] ed identificata con foglio 9, numero 1167, risulta derivare dalla registrazione della tabella di variazione del 1990 e tenendo in considerazione il frazionamento n.6 del 12/12/1984.”*; pertanto assumerò tale dato a base di valutazione e come consistenza del bene nel relativo avviso d'asta.



**C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg),
via Donizetti n.8. (Cfr. docc.C/2, C/5 e C/6)**

L'intestazione di tutte le unità immobiliari, sia al catasto terreni, che al nuovo catasto edilizio urbano, era errata; a titolo di esempio, gli immobili denunciati al catasto urbano anziché essere intestati all'esecutato [redacted] risultavano ancora in capo ai soggetti dante causa: [redacted] a usufrutto, [redacted] in proprietà per 333/1000, [redacted] in proprietà per 166/1000, [redacted] in proprietà per 333/1000, a [redacted] a proprietà per 166/1000.

Il fabbricato non era rappresentato nella mappa corrente e il suo sedime era ancora erroneamente censito al catasto terreni. Le aree cortilizie di pertinenza, nonostante quest'ultime fossero rappresentate nelle planimetrie al nuovo catasto edilizio urbano, erano denunciate al catasto terreni come sedimi agricoli.

Infine, evidenzio che non ho proceduto nella denuncia/regolarizzazione catastale della porzione di box fuoriuscente dalla sagoma del fabbricato, poiché la stessa, giusto quanto esposto nella risposta al quesito n.4, dovrà essere necessariamente demolita; lo stesso dicasi per l'area cortilizia al mp.1612, poiché in comproprietà con altri soggetti terzi.

D - Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maicco n.1bis. (Cfr. docc.D/2 e D/5)

Gli immobili di cui al Blocco D sono regolarmente denunciati all'Agenzia del Territorio.

Nel merito, faccio presente che non ho proceduto nella denuncia/regolarizzazione catastale della baracca attrezzi, poiché la stessa,



giusto quanto esposto nella risposta al quesito n.4, dovrà essere necessariamente rimossa.

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9. (Cfr.doc.H/2 e H/5)

Le unità immobiliari di cui al Blocco H, sono regolarmente denunciate all'Agenzia del Territorio.

Nel merito, evidenzio che analogamente ai Blocchi C e D, non ho proceduto nella denuncia/regolarizzazione della nicchia realizzata all'interno dell'abitazione, poiché la stessa, giusto quanto esposto nella risposta al quesito n.4, dovrà essere necessariamente accorpata al vano scala previa demolizione del muro a confine e riedificazione dello stesso nella posizione autorizzata e denunciata nella relativa planimetria.

*

Le discordanze catastali succitate, sono state regolarizzate con le seguenti procedure tecniche: PREGEO (relativa al catasto terreni) per l'inserimento in mappa degli edifici e DOCFA (relativa al nuovo catasto edilizio urbano) per la sostituzione/variazione delle schede planimetriche, oltre a specifiche istanze inoltrate sia al Contact Center dell'Agenzia del Territorio che direttamente all'ufficio provinciale; quest'ultime presentate per rettificare le errate intestazioni e altri aspetti non conformi. I relativi documenti e/o attestazioni di avvenuto deposito e approvazione, sono compiegati nella documentazione catastale successiva alle variazioni da me apportate (Rif. docc.A/6, B/6 e C/6).

Atteso quanto sopra, la nuova e corretta individuazione catastale di tutti i beni oggetto di procedura è la seguente:

A - Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (cfr.doc.A/6)

al C.T.

- fg.9, mp.1627, Ente Urbano are 05.00

al N.C.E.U.

- fg.1, mp.1627, sub.1, cat.A/7, cl.2, vani 9, Rend. €.836,66

- fg.1, mp.1627, sub.2, cat.C/6, cl.2, mq.27, Rend. €. 37,65

Unità immobiliari intestate in proprietà al sig. [REDACTED] per quota di 1/1.

B - Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (Cfr.doc. B/6)

al C.T.

- fg.9, mp.1167, Sem.Arb. cl.1 are 20.60, R.D.€.8,51 R.A.€.10,11

Terreno intestato in proprietà al sig. [REDACTED] per quota di 1/1.

C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8. (Cfr. doc. C/6)

al C.T.

- fg.9, mp.1617, Ente Urbano are 01.50

- fg.9, mp.1612, Bosco Ced., cl.1, are 01.60, R.D.€.0,50 R.A.€.0,05

Sedime intestato ai sigg. [REDACTED] quale [REDACTED]

per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni [REDACTED] quale

[REDACTED] per 2/4 e Comune di Entratico per Diritto del concedente.

- fg.9, mp.1615, Corte Urbana are 00.12

- fg.9, mp.1616, Corte Urbana are 00.77

Aree cortilizie intestate al [REDACTED] quale Proprietar [REDACTED]

e al Comune di Entratico per Diritto del Concedente.

al N.C.E.U.

- fg.1, mp.1617 sub.701, cat.A/3, cl.2, vani 7, Rend. €.469,98

- fg.1, mp.1617 sub.702, cat.C/6, cl.1, mq. 29, Rend. €. 34,35

Unità immobiliari intestate al [REDACTED] in Proprietà per 1/1.

D – Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maicco n.1bis. (Cfr. doc.D/5)

Villa residenziale e relativa area pertinenziale al C.T.

- fg.9, mp.2947, Ente Urbano, are 20.95

Villa residenziale e relativa area pertinenziale al N.C.E.U.

- fg.1, mp.2947, sub.1, cat.A/7, cl.2, vani 13, Rend. €.1.208,51

- fg.1, mp.2947, sub.2, cat.C/6, cl.2, mq.75, Rend. €. 104,58

Le unità immobiliari sono intestate alla sig.ra [REDACTED] per 1000/1000.

Terreno adiacente ed annesso, identificato al C.T.

- fg.9, mp.2945, Sem.Arb., cl.1, are 20.42, R.D.€8,44 R.A.€10,02

Il terreno è intestato al [REDACTED] in Proprietà per 1000/1000.

E – Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maicco. (Cfr.doc.E/4)

Al C.T.

- fg.9, mp.2948, Sem. Arb., cl.1, are 01.65, R.D.€0,68 R.A.€ 0,81

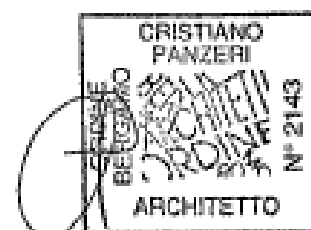
- fg.9, mp.2949, Sem. Arb., cl.1, are 04.90, R.D.€2,02 R.A.€ 2,40

I sedimi sono intestati al [REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

F – Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maicco. (Cfr.doc.F/5)

Al C.T.

- fg.9, mp.2946, Sem. Arb., cl.1, are 18.38, R.D.€7,59 R.A. €9,02



Il terreno è intestato a [redacted] in Proprietà per 1000/1000.

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg). (Cfr.doc.G/4)

Al C.T del Comune Censuario di Entratico.

- fg.9, mp.560, Bosco Ced., cl.2, are 00.70, R.D.€0,14 R.A. €0,01

- fg.9, mp.2519, Prato, cl.1, are 06.00, R.D.€2,01 R.A. €2,17

- fg.9, mp.2521, Bosco Ced., cl.2, are 15.50, R.D.€3,20 R.A. €0,24

Al C.T del Comune Censuario di Luzzana.

- fg.9, mp.1639, Pascolo, U, are 09.80, R.D.€1,27 R.A. €0,40

Tutti i terreni sono intestati alla [redacted] in Proprietà per 1/1.

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9. (Cfr.doc. H/5)

Al C.T.

- fg.9, mp.121, Ente Urbano, are 41,97

Al N.C.E.U.

- fg.13, mp.121, sub.790, cat.A/3, cl.2, vani 4,5, Rend. €302,13

- fg.13, mp.121, sub.802, cat.C/6, cl.2, mq. 25, Rend. € 56,81

Le unità immobiliari sono intestate alla [redacted] in Proprietà per 1/1.

7) A predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'art.13 D.lvo 3.3.2011 n.28) salvo che l'immobile sia esente ex art.9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguate, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario.

Per l'acquisizione e predisposizione delle certificazioni energetiche delle unità immobiliari che necessitano di tale attestato, mi sono avvalso della collaborazione del geom [redacted]

Le risultanze di tutti gli adempimenti eseguiti dal mio conduttore, sono i

seguenti:

A – Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (Cfr.doc.A/9)

La porzione nord del villino residenziale era manchevole dell'Attestato di Prestazione Energetica che è stato quindi predisposto dal geom.Pezzotta e registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 02.07.2014 con il codice identificativo n.16094-000018/14, certificando una classe energetica "F" per il valore del fabbisogno per la climatizzazione invernale e "B" per il valore del fabbisogno per climatizzazione estiva.

C – Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8. (Cfr. doc.C/9)

L'abitazione era manchevole dell'Attestato di Prestazione Energetica che è stato quindi predisposto dal geom.Pezzotta e registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 02.07.2014 con il codice identificativo n.16094-000017/14, certificando una classe energetica "G" per il valore del fabbisogno per la climatizzazione invernale e "C" per il valore del fabbisogno per la climatizzazione estiva.

D – Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Malecco n.1bis. (Cfr. doc.D/8)

La villa era già provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica che è stato quindi reperito dal geom.Pezzotta, attraverso la collaborazione del notaio R. Bosi di Bergamo. L'attestato, a firma del tecnico Carrozza Adriano, risulta registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 03.07.2013 con il codice identificativo n.16094-000025/13, certificando una classe energetica "G" per il valore del fabbisogno per la climatizzazione invernale e "A" per il valore del fabbisogno per la climatizzazione estiva.

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alghieri n.8 e via Roma n.9. (Cfr.doc.H/8)

L'abitazione era già provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica che è stato quindi reperito dal geom.Pezzotta, attraverso la collaborazione del notaio R. Bosi di Bergamo. L'attestato, a firma del tecnico Carrozza Adriano, risulta registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 15.05.2013 con il codice identificativo n.16218-000080/13, certificando una classe energetica "G" per il valore del fabbisogno per la climatizzazione invernale e "C" per il valore del fabbisogno per la climatizzazione estiva.

- 8) *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.*

Gli esecutati [REDACTED] a far data dai seguenti atti di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Bergamo:

- Banca Popolare di Bergamo spa con l'avv.Marco Tucci, del 30.07.2012 (ruolo generale n.1130/12), notificato il 08.08.2012 ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED].
- MPS Gestioni Crediti Banca spa con l'avv.Massimo Gelmini, del 21.11.2012 (ruolo generale n.1519/12), notificato il 23.11.2012 alla sig.ra [REDACTED].
- MPS Gestioni Crediti Banca spa con l'avv.Massimo Gelmini, del 21.11.2012 (ruolo generale n.1566/12), notificato il 28.11.2012 al sig. [REDACTED].

risultano intestatari degli immobili pignorati a seguito dei seguenti atti:

- A - **Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (cfr.doc.A/4)**

Atto di vendita terreno al mappale 1627 sul quale è stata edificata la porzione di villino, del 22.12.1982, a rep.9381/2277 notaio R. Russo, tra la soc.

██████████ e ██████████ e ██████████
██████████ registrato a Bergamo il 10.01.1983 al n. 259, serie 1 ed ivi trascritto il 20.01.1983, R.G. n.1803, R.P. n.1521.

Fa seguito atto di vincolo di inedificabilità del 01.03.1983 a rep.9469/2316 notaio R.Russo, trascritto a Bergamo il 31.03.1983, R.G. n.7572, R.P. n.6339

a carico di una porzione del sedime al mp.1357 di proprietà dei sigg.ri ██████████
██████████ e ██████████ (soggetti questi intestatari della rimanente porzione di villino); vincolo richiesto dal Comune di Entratico a seguito della domanda da parte del sig. ██████████ di ampliare il proprio edificio al mp. 1627.

Sempre sul terreno al mp.1627, oltreché sui mappali 1628 e 1167 (Blocco B), con atto denominato "Scrittura Privata con sottoscrizione autentica" del 08.02.2001 a rep. 73054 notaio A. Volpi, tra la ██████████
██████████ il sig. ██████████ trascritto a Bergamo il 06.03.2001, R.G. n.8667, R.P. n.6478, è stata costituita servitù reale perpetua di installazione della condotta del collettore.

In merito a quest'ultima scrittura evidenzio come in essa sia dato atto che il ██████████ è anche proprietario del mp.1628, come di fatto parrebbe intendersi da quanto visibile in loco (il giardino pertinenziale della porzione di villino occupa anche il sedime del mp.1628), quando in realtà, giusto quanto precisato dal tecnico visurista all'uopo interpellato (vedasi scritto 14.07.2014 - doc.A/4), lo stesso risulta ancora in capo alla soc.



[REDACTED]

B - Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12. (Cfr.doc.B/4)

Atto di vendita terreno al mappale 1167 del 08.07.1986, a rep.30793/12318 notaio P. Mangili, tra i sigg.ri [REDACTED] registrato a Bergamo il 28.07.1986 al n. 5980, serie 1 ed ivi trascritto il 25.07.1986, R.G. n.20173, R.P. n.13833.

Analogamente al bene di cui al Blocco A, anche su codesto immobile, con atto denominato "Scrittura Privata con sottoscrizione autentica" del 08.02.2001 a rep. 73054 notaio A.Volpi, tra la [REDACTED] e il sig. [REDACTED] trascritto a Bergamo il 06.03.2001, R.G. n.8667, R.P. n.6478, è stata costituita servitù reale perpetua di installazione della condotta collettore.

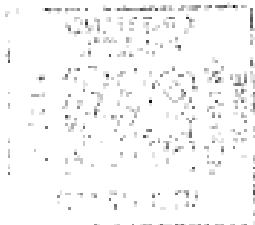
C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8. (Cfr. doc.C/4)

Atto di compravendita del 20.04.1983, a repp.87368-87818-88965/14966 notaio R. Boni, tra i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] registrato a Bergamo il 10.05.1983 al n. 4166, serie 2 ed ivi trascritto il 19.05.1983, R.G. n.11897, R.P. n.9990.

D - Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maieco n.1bis. (Cfr. doc.D/4)

Villa residenziale e relativa area pertinenziale

Atto di vendita terreno al mappale 2947 sul quale è stata edificata la villa, del 26.11.2004, a rep.135911/29332 notaio P. Nosari, tra i sigg. [REDACTED] [REDACTED], trascritto a Bergamo il 03.12.2004, R.G. n.66314, R.P.



n.43903.

Terreno adiacente ed annesso al mappale 2945

Atto di vendita terreno al mappale 302, poi frazionato nel mappale 2945 e altri, del 08.07.1981, a rep.41343/16395 notaio G.M. Grazioli, tra i sigg.ri [redacted] registrato a Bergamo il 17.08.1981 al n. 5714, serie 2 ed ivi trascritto il 06.08.1981, R.G. n.20969, R.P. n.16486.

E - Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maicco. (Cfr.doc.E/3)

Atto di vendita terreno al mappale 302, poi frazionato nei mappali 2948, 2949 e altri, del 08.07.1981, a rep.41343/16395 notaio G.M. Grazioli, tra i sigg.ri [redacted] registrato a Bergamo il 17.08.1981 al n. 5714, serie 2 ed ivi trascritto il 06.08.1981, R.G. n.20969, R.P. n.16486.

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maicco. (Cfr.doc.F/4)

Atto di vendita terreno al mappale 302, poi frazionato nel mappale 2946 e altri, del 08.07.1981, a rep.41343/16395 notaio G.M. Grazioli, tra i sigg.ri [redacted] registrato a Bergamo il 17.08.1981 al n. 5714, serie 2 ed ivi trascritto il 06.08.1981, R.G. n.20969, R.P. n.16486.

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg). (Cfr.doc.G/3)

Atto di vendita terreni del 24.04.2001, a rep.90752/28272 notaio P. Mangili, tra i sigg.ri [redacted] registrato a Bergamo il 09.05.2001 al n. 7494, serie Iv ed ivi trascritto il 02.05.2001, R.G. n.16807, R.P. n.12494.

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9. (Cfr.doc.H/4)

Atto di compravendita del 27.10.2003, a rep.146450/38485 notaio J.P.

Farhat, tra la [REDACTED] trascritto a Bergamo

il 13.11.2003, R.G. n.58946, R.P. n.36544.

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

Per quanto attiene all'esatta provenienza dei beni, rimando a quanto precisato nella risposta al quesito precedente e a quanto esplicitato nei documenti correlati.

Dall'esame delle visure ipotecarie effettuate telematicamente attraverso il portale Sister (Rif. docc.1, 2 e 3), rilevo che in capo agli esecutati vi sono annotate nel ventennio antecedente la data dei pignoramenti, le seguenti formalità pregiudizievoli:

[REDACTED] (Cfr. doc.1)

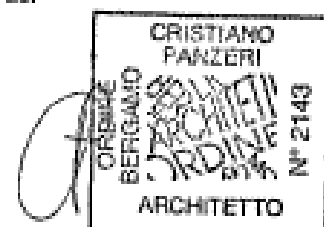
Trascrizioni a favore

- Atto di Compravendita, nota del 20.01.1983, R.P. 1521, R.G. 1803.
- Atto tra Vivi - costituzione di vincolo, nota del 31.03.1983, R.P. 6339, R.G. 7572.
- Atto di Compravendita, nota del 19.05.1983, R.P. 9990, R.G. 11897.
- Atto di Compravendita, nota del 25.07.1986, R.P. 13833, R.G. 20173.
- Atto, nota del 05.12.1986, R.P. 21177, R.G. 31425.
- Atto di Compravendita, nota del 07.03.1994, R.P. 5146, R.G. 6931.

Trascrizioni contro

- Atto di Compravendita, nota del 19.01.1987, R.G. 2233, R.P. 1815.

- Atto tra Vivi, Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, nota del 06.03.2011, R.G. 8667, R.P. 6478, notaio Volpi Alessandro rep.73054 del 08.02.2001.
- Atto di Compravendita, nota del 29.03.2003, R.G. 16325, R.P. 10674, notaio Nosari Peppino rep.130724/26776 del 24.03.2003.
- Atto di Compravendita, nota del 26.09.2013, R.G. 49925, R.P. 31113, notaio Mangili Paolo rep.96277/30904 del 16.09.2009.
- Atto di Compravendita, nota del 26.09.2003, R.G. 49926, R.P. 31114, notaio Mangili Paolo rep.96277/30904 del 16.09.2003.
- Atto di Compravendita, nota del 26.09.2003, R.G. 49927, R.P. 31115, Notaio Mangili Paolo rep.96277/30904 del 16.09.2003.
- Atto di Compravendita, nota del 26.09.2003, R.G. 49928, R.P. 31116, notaio Mangili Paolo rep.96277/30904 del 16.09.2003.
- Atto tra Vivi, Convenzione Edilizia, nota del 01.10.2004, R.G. 51301, R.P. 34642, notaio Nosari Peppino rep.135401/28946 del 15.09.2004.
- Atto di Compravendita, nota del 03.12.2004, R.G. 66314, R.P. 43903, notaio Nosari Peppino rep.135911/29332 del 26.11.2004.
- Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Beni Immobili, nota del 27.09.2012, R.G. 41114, R.P. 27805, Tribunale di Bergamo rep.5966 del 08.08.2012.
- Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Beni Immobili, nota del 17.12.2012, R.G. 53734, R.P. 36623, Ufficiale Giudiziario rep.8634 del 28.11.2012.
- Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Beni Immobili, nota del 07.03.2014, R.G. 8661, R.P. 6331, Ufficiale Giudiziario rep.1985 del



17.02.2014.

Trascrizioni a favore e contro

- Atto di Compravendita, nota del 19.02.1986, R.G. 5727, R.P. 4235.

Iscrizioni contro

- Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca Volontaria, nota del 06.11.1985, R.G. 24656, R.P. 4250.
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, nota del 13.08.2008, R.G. 53542, R.P. 11105, Tribunale di Bergamo rep.3551/2008 del 06.08.2008. Documenti successivi correlati:
 1. annotazione n.3317 del 19.04.2012 (restrizione di beni).
 2. annotazione n.5892 del 15.10.2013 (restrizione di beni).
 3. annotazione n.2470 del 13.06.2014 (restrizione di beni).
- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, nota del 19.11.2008, R.G. 71950, R.P. 14100, notaio Luosi Elio rep.76562/36781 del 17.11.2008.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, nota del 16.04.2009, R.G. 20508, R.P. 3510, Tribunale rep.1664 del 24.03.2009.

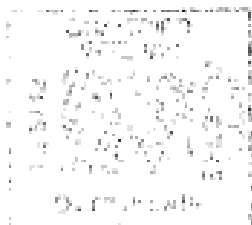
Beretta Chiara (Cfr. doc.2)

Trascrizione a favore

- Atto di Compravendita, nota del 02.05.2001, R.G. 16807, R.P. 12494, notaio Mangili Paolo rep.90752 del 24.04.2001.
- Atto di Compravendita, nota del 03.12.2004, R.G. 66314, R.P. 43903, notaio Nosari Peppino rep.135911/29332 del 26.11.2004.

Trascrizioni contro

- Atto Esecutivo o Castelare, Verbale di Pignoramento Immobili, nota del



27.09.2012, R.G. 41114, R.P. 27805, Tribunale di Bergamo rep.5966 del
08.08.2012.

- Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, nota del
06.12.2012, R.G. 52210, R.P. 35502, Ufficio Giudiziario rep.8636 del
23.11.2012.

Iscrizioni contro

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, nota del 13.08.2008,
R.P. 11105, R.G. 53542. Tribunale di Bergamo rep.3551/2008 del
06.08.2008. Documenti successivi correlati:
 1. annotazione n.3317 del 19.04.2012 (restrizione di beni).
 2. annotazione n.5892 del 15.10.2013 (restrizione di beni).
 3. annotazione n.2470 del 13.06.2014 (restrizione di beni).
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, nota del 16.04.2009,
R.G. 20509, R.P. 3511, Tribunale di Bergamo rep.1663 del 24.03.2009.

Beretta Elena (Cfr. doc.3)

Trascrizione a favore

- Atto di Compravendita, nota del 13.11.2003, R.G. 58946, R.P. 36544,
notaio Farhat Jean Pierre rep.146450/38485 del 27.10.2003.

Trascrizioni contro

- Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, nota del
27.09.2012, R.G. 41114, R.P. 27805, Tribunale di Bergamo rep.5966 del
08.08.2012.
- Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, nota del
13.03.2013, R.G. 10482, R.P. 7519, Ufficiale Giudiziario di Bergamo

rep.782/2013 del 06.02.2013. Documenti successivi correlati:

1. annotazione n.7218 del 23.12.2013 (restrizione dei beni).

Iscrizioni contro

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, nota del 13.08.2008, R.G. 53542, R.P. 11105, Tribunale di Bergamo rep.3551/2008 del 06.08.2008. Documenti successivi correlati:

1. annotazione n.3317 del 19.04.2012 (restrizione di beni).

2. annotazione n.5892 del 15.10.2013 (restrizione di beni).

3. annotazione n.2470 del 13.06.2014 (restrizione di beni).

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, nota del 16.04.2009, R.G. 20505, R.P. 3507, Tribunale di Bergamo rep.1662 del 24.03.2009.

Documenti successivi correlati:

1. iscrizione n.6880 del 07.07.2009.

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, nota del 16.04.2009, R.G. 20507, R.P. 3509, Tribunale di Bergamo rep.1691 del 31.03.2009.

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n.6367 del 08.11.2013 (restrizione di beni).

10) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, questi assunti sia da informative presso colleghi e agenzie immobiliari operanti nell'area, che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A. 2013 e Case & Terreni 2014), oltre a parametri dimensionali scaturenti dai rilievi in loco, ovvero da quanto riportato negli elaborati catastali ed edilizi reperiti, che, per quanto attiene ai fabbricati, sono stati da

me ragguagliati a mezzo di appositi coefficienti correlati alle specifiche destinazioni dagli ambienti (Cfr.docc.A/2, B/2, C/2, D/2, E/1, F/2, G/1, H/2). La stima è altresì influenzata dalle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che i beni possiedono, parimenti di quei fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, tra cui in particolare l'attuale stasi del mercato immobiliare. Sinteticamente, per ciascuno dei Blocchi come sopra determinati, i fattori fondamentali che influiscono la stima sono i seguenti:

A - Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

Fattori negativi

La stasi del mercato immobiliare, la totale assenza di isolamenti termici, la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per l'aggiornamento dell'immobile alle attuali esigenze abitative, le servitù perpetue gravanti sul lotto conseguenti alla presenza di metanodotto, di elettrodote e condotto collettore, l'occupazione del bene da parte dell'esecutato e dalla moglie ed infine l'abuso edilizio conseguente all'ampliamento della porzione di fabbricato.

Fattori positivi

La tipologia dell'immobile, la sua consistenza planivolumetrica, la sua "indipendenza" sotto ogni aspetto, l'area pertinenziale a giardino e il contesto a verde nel quale è inserito.

B - Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

Fattori negativi

La stasi del mercato immobiliare, le servitù perpetue gravanti sul lotto per



via della presenza di metanodotto, di elettrodotto e condotto collettore e conseguentemente ai vincoli inedificatori imposti dallo strumento urbanistico vigente e dalla normativa statale cogente, l'obbligo di cessione, nel caso si edifichi, di una parte del sedime per la realizzazione di pista ciclabile ed infine la probabile "interclusione" del fondo, poiché ad oggi, a quanto mi risulta, parrebbe non regolamentata la servitù di passaggio sul fondo di proprietà [REDACTED]

Fattori positivi

La consistente capacità edificatoria del lotto, la dimensione, la giacitura pianeggiante, la posizione dello stesso (area già urbanizzata e in un contesto ambientale) e il facile accesso.

C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8.

Fattori negativi

La stasi del mercato immobiliare, la posizione dell'edificio, fronteggiante una strada comunale e limitrofa a edifici industriali/artigianali, la totale assenza di isolamenti termici, la necessità di interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione per l'aggiornamento dell'immobile alle attuali esigenze abitative e delle impiantistiche in generale, l'impossibilità di ampliamento e la condivisione dell'area cortilizia pertinenziale, tra l'altro gravata da "Livello" a favore del Comune di Entratico ed infine l'occupazione del bene da soggetto terzo con contratto di comodato.

Fattori positivi

La sua consistenza planivolumetrica e l'accesso indipendente.

D - Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Malico

n.1 bis.

Fattori negativi

La stasi del mercato immobiliare, la grande consistenza e le finiture del bene che lo rendono appetibile a una ristretta nicchia di mercato ed infine la presenza dell'elettrodotto.

Fattori positivi

Le finiture e caratteristiche di pregio dell'immobile, sotto ogni aspetto, costruttivo, tecnologico e materico, la posizione del bene, il giardino pertinenziale e la recente realizzazione.

E – Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maicco.

Fattori negativi

L'uso pubblico dei sedimi, poiché aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio, la futura cessione gratuita degli stessi al Comune di Entratico, giusto quanto stipulato con la Convenzione Urbanistica e previo collaudo delle opere.

Fattori positivi

Non ve ne sono, poiché il bene, stante le caratteristiche e gli obblighi citati in precedenza, non ha alcun valore tant'è che, anticipando quanto andrò a relazionare nella risposta ai quesiti 11 e 12, a differenza degli altri beni, codesto Blocco non ha un lotto autonomo, ma verrà accorpato a quello afferente la villa al Blocco D; diversamente, a mio giudizio, salvo diversa decisione del Giudicante, risulterebbe invendibile.

F – Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maicco.

Fattori negativi

La stasi del mercato immobiliare, la servitù perpetua gravante sul lotto per via della presenza di elettrodotto e, conseguentemente, ai vincoli inedificatori imposti dallo strumento urbanistico vigente e dalla normativa statale cogente, lo stato del sedime ancora in fase di cantiere (recinzione provvisoria di cantiere e eseguito solo lo scavo) che può essere allo stesso tempo fattore negativo o positivo a seconda della futura realizzazione.

Fattori positivi

La consistente capacità edificatoria del lotto, la dimensione, la posizione dello stesso, la giacitura pianeggiante.

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg).

Fattori negativi

La superficie dei terreni, che non si presta a una coltivazione intensiva anche per via della forma "stretta e allungata", l'adiacenza al torrente Cherio e la possibilità che eventuali esondazioni possano interessarli, la destinazione urbanistica (Verde di valore ambientale) che preclude ogni possibile trasformazione.

Fattori positivi

L'adiacenza alla pista ciclabile, al torrente e la correlata possibilità di trasformazione in parco pubblico oppure ad altro servizio correlato, la facilità d'accesso dalla strada comunale.

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9.

Fattori negativi

La stasi del mercato immobiliare, la difformità edilizia e il correlato accorpamento di una porzione di vano scala comune.

Fattori positivi

La consistenza/pezzatura delle unità immobiliari, la recente realizzazione, la posizione centrale che consente la fruizione dei principali servizi del Comune di Trescore Balneario, il piano nel quale si trova l'abitazione, il buono stato del contesto condominiale.

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza individuata e raffigurata negli elaborati grafici, ho proceduto nella stima dei beni di cui ai vari Blocchi in unica soluzione, utilizzando i prezzi unitari come sotto esposti e applicando un deprezzamento per l'attuale e perdurante stasi del mercato immobiliare, per facilitare l'alienazione del bene, per la presenza di vincoli precostituiti e per l'eventuale occupazione degli stessi, nonché, per alcuni immobili, una svalutazione pari ai costi della sanatoria degli abusi, ovvero per la rimessa in pristino di parte di essi nel caso questa sia impossibile da realizzare.

Più precisamente:

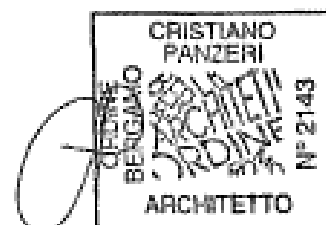
A - Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

Abitazione ai piani terra e primo, locali accessori a piano interrato e area pertinenziale tenuta a giardino/cortile.

- Superficie ragg. pari a	mq. 240	
- Prezzo unitario a base di stima	€ 1.300/mq.	
pertanto:		
- Sup. ragg. mq.240 x € 1.300/mq. =		€ 312.000

Box a piano interrato

- Superficie lorda mq.32 ca. pari a posti auto	n. 2	
- Prezzo unitario a base di stima	€ 11.000/cad.	
pertanto:		
- n.2 posti auto x € 11.000/cad. =		€ 22.000



sommano € 334.000

Deprezzamento

- Stasi di mercato, incentivo per facile alienazione, occupazione e servitù - 12% pari a arr.ti € - 40.100

Riduzione valore per sanatoria abusi

- Abuso sanabile in "Accertamento di conformità"

a) volume/superficie netta sanabile:
superficie netta sanabile, giusta la residua capacità edificatoria sul lotto, così determinata:
volume lordo utilizzabile per la sanat. mc. 21,63
pari a un volume netto (-35% ca.) di mc. 14,06
pertanto superficie netta sanabile
mc. 14,06/H.virt 3.00 = mq. 4,67

Ne consegue che la sanzione conseguente, giusto quanto riferitomi dal tecnico comunale all'uso contattato, è pari a forfettari: € 516

- Abuso sanabile con determinazione costo di produzione a sensi dell'art.34, c.2, L.380/01.

a) Determinaz. Super. Convvenz. (art.13 L.392/78):
abitazione, mq. 12,47 x coeff. 1,00 = mq. 12,47
box, mq. 11,83 x coeff. 0,50 = mq. 5,91
locali accessori, mq. 41,69 x coeff. 0,25 = mq. 10,42
Sommano mq. 28,80
A dedurre sup. in Accert.conformità - mq. 4,67
Totale a) Superficie convenzionale mq. 24,13

b) Costo unit. produttivo (artt.14-21 L.392/1978):
costo base al 1997, regioni settentr. € 748,86
incremento ad oggi + 145,12%
coeff. correttivi, tipologia, 1,40
classe demografica 0,80
ubicazione 1,00
livello di piano 1,00
Venustà 0,80

pertanto Costo unitario produttivo,
€ 748,86 x 145,12/100 x 1,4 x 0,8 x 1 x 1 x 0,8 = € 973,72

Ne consegue che la sanzione conseguente è pari a
€ 973,72 x mq. 24,13 x n.2 volte = € 46.991

- Costi tecnici per la presentazione dell'istanza edilizia "Permesso di costruire in Sanatoria" da parte di professionista abilitato.

a) Prestazione professionista:
Onorario e spese a discrezione € 1.500



Cassa di previdenza 4% pari a €. 60
Totale costi tecnici per pratica sanatoria €. 1.560

Totale riduzione per sanatoria pari ad arr.ti € - 49.100

Valore netto immobili Blocco A € 244.800
(diconsi Euroduecentoquarantaquattromilaottocento)

N.B.

- La sanatoria e i costi dovranno essere approfonditi e verificati con l'ufficio tecnico del Comune di Entratico.

B - Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

- Superficie catastale pari a mq. 2.060
- Prezzo unitario a base di stima che tiene della capacità edificatoria del lotto (mc. 1.285ca.), pari a €. 60/mq.
pertanto:
- Sup. mq. 2.060 x €. 60/mq. = €. 123.600

Deprezzamento

- Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione e probabilmente per la costituzione di servitù di passaggio su fondo di proprietà terza, etc. - 12% pari a arr.ti €. - 14.800
- Presenza di metanodotto e soprattutto di elettrodotta, ossia di servitù che potrebbero limitare la "appetibilità" del bene e soprattutto la sua capacità edificatoria - 15% pari a arr.ti €. - 18.500

Valore netto immobile Blocco B € 90.300
(diconsi Euronovantamilatrecento)

C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8.

Abitazione ai piani terra, primo e secondo, oltre a locali accessori a piano interrato, box e lavanderia ai piano terra e primo in vani non contigui, nonché area pertinenziale tenuta a giardino/cortile, sia in piena proprietà come "Livellario" che per quota di 2/4.

- Superficie ragg. pari a mq. 197
- Prezzo unitario a base di stima €. 850/mq.
pertanto:
- Sup. ragg. mq. 197 x €. 850/mq. = arr.ti €. 167.400

Deprezzamento

- Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione, occupazione, oltreché per la presenza del "livello" sulle aree cortilizie pertinenziali" - 15% pari ad arr.ti € - 25.000

Riduzione valore per sanatoria abuso

- Demolizione della porzione di box realizzata oltre la sagoma dell'edificio.

- a) Costi demolizione e conseguente ripristino dello stato pregresso, valorizzati in economia come segue:

n.2 operai x h.8 x gg.1,5 x €27/ora =	€.	648
materiali e nolo a stima	€.	100
carico e trasporto in discarica	€.	50
Totale costi di demolizione pari ad arr.ti		€ 800

- Costi tecnici per la presentazione dell'istanza edilizia "Permesso di costruire in Sanatoria" da parte di professionista abilitato.

- a) Prestazione professionista:

Onerario e spese a discrezione	€.	1.000
Cassa di previdenza 4% pari a	€.	40
Totale costi tecnici per pratica sanatoria		€ 1.040

Totale riduzione per sanatoria pari ad arr.ti € - 1.800

Valore netto immobili Blocco C € 140.600
(diconsi Eurocentoquarantamilasciento)

N.B.

- La sanatoria dovrà essere approfondita e verificata con l'ufficio tecnico del Comune di Entratico;
- Al valore di cui sopra competono le correlate quote di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero edificio e relative pertinenze, tali per legge o per destinazione.

D - Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Malco n.1bis.

Villa composta da ambienti abitativi ai piani terra e primo, locali accessori a piano interrato, oltre a area esterna a giardino insistente su parte del sedime al map.2945.

- Superficie ragg. pari a mq.523
- Prezzo unitario a base di stima € 2.000/mq.
pertanto:

- Sup. ragg. mq.523 x €2.000/mq. = €. 1.046.000

Boxes a piano interrato

- Superficie lorda mq.86 ca. pari a posti auto n. 4
- Prezzo unitario a base di stima €. 19.000/cad.
pertanto:
- n.4 posti auto x €19.000/cad. = €. 76.000

Terreno boschivo insistente su parte del map.2945.

- Superficie grafica catastale mq. 1.742
- Prezzo unitario a base di stima €. 2/mq.
pertanto:
- Sup. mq.1742 x €2/mq. = arr.ti €. 3.500
sommano €. 1.125.500

Deprezzamento

- Stasi di mercato, incentivo per facile alienazione,
occupazione e servitù - 12% pari a arr.ti €. - 135.100

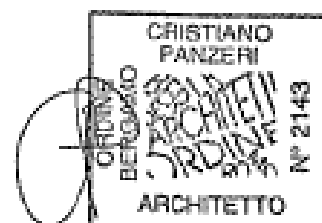
Riduzione valore per cessioni mpp.2948 e 2949

- Costi tecnici (professionista abilitato e
notaio) per il collaudo tecnico delle
aree e per l'atto notarile.
a) Prestazione professionista:
Onorario e spese a discrezione €. 1.000
Cassa di previdenza 4% pari a €. 40
b) Prestazione notaio:
Onorario e spese, pari a presumibili €. 1.500
Totale riduzione valore pari a arr.ti €. - 2.500

Riduzione valore per sanatoria abuso e agibilità

- Demolizione/smontaggio del box in lamiera posto
a cavallo tra i mpp.2947 e 2945, insistente su
sedime destinato dal PGT a "Verde di valore
ambientale".
a) Costi demolizione/smontaggio, valorizzati in
economia come segue:
n.2 operai x h.5 x gg.1 x €27/ora = €. 270
nolo di attrezzatura a stima €. 30
Totale costi di demolizione pari ad arr.ti €. 300

- Costi tecnici per la presentazione dell'istanza
edilizia "Permesso di costruire in Sanatoria" e
richiesta agibilità da parte di professionista



abilitato.

a) Prestazione professionista:

Onerario e spese a discrezione	€.	1.000
Cassa di previdenza 4% pari a	€.	40
Totale costi tecnici per pratica sanatoria		€. 1.040

Totale riduzione per sanatoria pari a arr.ti € - 1.300

Valore netto immobili Blocco D € 986.600
(diconsi Euronovecentottantascimilaseicento)

N.B.

- La sanatoria dovrà essere approfondita e verificata con l'ufficio tecnico del Comune di Entratico.

E - Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maicco.

- Superficie catastale pari a mq. 655

- Prezzo unitario a base di stima che tiene conto del fatto che i sedimi sono aree a destinazione pubblica da cedersi al Comune di Entratico a seguito degli impegni assunti dal sig. [redacted] con la Convenzione Urbanistica del P.L. "Maicco II"; ne consegue che il valore è pari a

€. 0/mq.

- Sup. mq.655 x €.0/mq. =

€. 0

Valore netto immobile Blocco E € 0
(diconsi Eurozero)

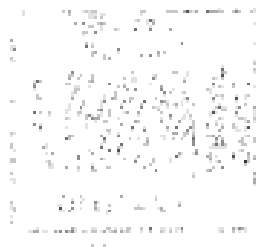
N.B.

- I costi di collaudo e le spese notarili che si dovrà assumere l'aggiudicatario del lotto d'asta comprendente tale bene, derivanti dal trasferimento delle aree al Comune, giusti gli impegni assunti dal [redacted] nella Convenzione Urbanistica, sono stati da me stimati e posti in detrazione nella valutazione del Blocco D, poiché, come anticipato in precedenza, ho ritenuto di inserire tale bene nel lotto d'asta ricomprendente appunto la Villa di tale Blocco. Un'ulteriore motivazione di tale considerazione deriva dal fatto che il rilascio dell'agibilità di quest'ultimo immobile è condizionata dalla cessione gratuita delle aree in parola.

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maicco.

- Superficie catastale pari a mq. 1.838

- Prezzo unitario a base di stima che



tiene conto della capacità edificatoria
del lotto (mc.627), pari a € 45/mq.

pertanto:

- Sup. mq.1.838 x €45/mq. = € 82.700

Deprezzamento

- Stasi di mercato e incentivo per facile
alienazione, etc. - 10% pari a arr.ti € - 8.300

- Presenza di elettrodotto nella porzione
nord-ovest del lotto, ossia di servitù
che potrebbe influire sulla
"appetibilità" del bene e che limita di
poco l'edificabilità, - 5% pari a arr.ti € - 4.100

Valore netto immobile Blocco F € 70.300
(diconsi Eurosettantamilatrecento)

**G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio,
in Entratico (Bg).**

Terreno individuato catastalmente a prato

- Superficie cat. mp.2519 pari a mq. 600

- Prezzo unitario a base di stima,
desunto dalla Tabella dei Valori
Agricoli Medi dei terreni
Commissione Provinciale Espropri,
pari a € 8,50/mq.

pertanto:
- Sup. cat. mq.600 x €8,50/mq. = € 5.100

Terreno individuato catastalmente a pascolo

- Superficie cat. mp.1639 pari a mq. 980

- Prezzo unitario a base di stima,
desunto dalla Tabella dei Valori
Agricoli Medi dei terreni
Commissione Provinciale Espropri,
pari a € 1,15/mq.

pertanto:
- Sup. cat. mq.980 x €1,15/mq. = arr.ti € 1.100

Terreni individuato catastalmente a bosco ceduo

- Superficie cat. mpp.560 e 2521 pari a mq. 1620

- Prezzo unitario a base di stima,
desunto dalla Tabella dei Valori
Agricoli Medi dei terreni
Commissione Provinciale Espropri,
pari a € 2,00/mq.

- Sup. cat. mq.1620 x €2,00/mq. = arr.ti €. 3.200
sommano €. 9.400

Deprezzamento

- Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione, etc. - 10% pari a arr.ti €. - 900

Valore netto immobili Blocco G €. 8.500
(diconsi Euroottomilacinquecento)

**II - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessori (box) in
Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9.**

Appartamento a piano secondo.

- Superficie ragg. pari a mq. 97
- Prezzo unitario a base di stima €. 1.400/mq.
pertanto:
- Sup. ragg. mq.97 x €1.400/mq. = €. 135.800

Boxes a piano interrato

- Superficie lorda mq.29 ca. pari a posti auto n. 2
- Prezzo unitario a base di stima €. 16.000/cad.
pertanto:
- n.2 posti auto x €16.000/cad. = €. 32.000
sommano €. 167.800

Deprezzamento

- Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione, etc. - 10% pari a arr.ti €. - 16.800

Riduzione valore per sanatoria abuso

- Demolizione del tavolato perimetrale e arretramento sino alla posizione denunciata nell'autorizzazione edilizia.

a) Costi demolizione e conseguente ripristino dello stato pregresso, valorizzati in economia come segue:

n.2 operai x h.8 x gg.1,5 x €27/ora = €. 648
materiali e nolo a stima €. 100
carico e trasporto in discarica €. 50
Totale costi di demolizione pari ad arr.ti €. 800

- Costi tecnici per la presentazione dell'istanza edilizia "Permesso di costruire in Sanatoria" da parte di professionista abilitato.

a) Prestazione professionista:

Onorario e spese a discrezione €. 500

Cassa di previdenza 4% pari a € 20
Totale costi tecnici per pratica sanatoria € 520

Totale riduzione per sanatoria pari a arr.ti € - 1.300

Valore netto immobili Blocco H € 149.700
(diconsi Eurocentoquantenovemilasettecento)

N.B.

- La sanatoria dovrà essere approfondita e verificata con l'ufficio tecnico del Comune di Trescore Balneario e con l'Amministratore pro-tempore del Condominio "Le Vecchie Terme di Trescore";
- Al valore di cui sopra competono le correlate quote di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero edificio e relative pertinenze, tali per legge o per destinazione.

- 11) *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 frazionamento catastale.*
- 12) *All'accertamento della comoda divisibilità dei beni.*

Le unità immobiliari oggetto di procedura, causa la loro consistenza e caratteristiche, sono definibili in più lotti omogenei corrispondenti perlopiù alla divisione da me operata per la descrizione e stima degli stessi; fa eccezione un solo lotto, definito in seguito con il n.4 e comprendente la Villa al Blocco D e i sedimi urbanizzati al Blocco E. Tale scelta, come già in precedenza citato, è giustificata dal fatto che il mancato collaudo e la successiva cessione delle aree urbanizzate al Comune di Entratico, giusti gli impegni assunto con la Convenzione Urbanistica, sono condizioni vincolanti per il rilascio del certificato di agibilità della Villa di cui al Blocco D.

Ciò detto, i Lotti omogenei sono così composti:

Lotto 1

A – Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

Abitazione ai piani terra e primo, locali accessori e boxes a piano interrato, oltre all'area a giardino/cortile pertinenziale; il tutto in capo in piena



proprietà all'esecutato ██████████

Valore netto del Lotto 1, pari a € 244.800

Lotto 2

B - Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

Terreno edificabile pianeggiante tenuto a giardino e frutteto, avente una superficie catastale di mq.2.060 e una capacità edificatoria di presumibili mc.1.285 e in capo all'esecutato ██████████ in piena proprietà.

Valore netto del Lotto 2, pari a € 90.300

Lotto 3

C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8.

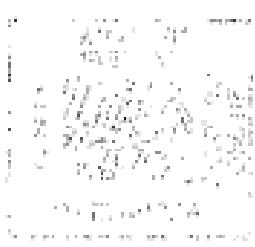
Abitazione in edificio residenziale, posto ai piani terra, primo e secondo, oltre a locali accessori a piano interrato, box e lavanderia ai piani terra e primo in vani non contigui, nonché area cortilizia contermine e quota di comproprietà sulle parti e enti comuni dell'intero edificio, tali per legge o per destinazione; il tutto in capo all'esecutato ██████████ come segue: piena proprietà dell'abitazione e dei locali accessori (mp.1617/subb.701 e 702), piena ██████████ (mpp.1615 e 1616) e della quota di 2/4 proprietà ██████████ (mp.1612) delle aree cortilizie.

Valore netto del Lotto 2, pari a € 140.600

Lotto 4

D - Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maicco n.1bis.

Villa di pregio con locali abitativi ai piani terra e primo, oltre a locali



accessori e boxes a piano interrato, nonché area pertinenziale tenuta perlopiù a giardino, oltre a area boschiva in scarpa; il tutto in capo agli esecutati in piena proprietà come segue: [redacted] la villa, nonché la maggiore consistenza dell'area pertinenziale a giardino (mp.2947), a [redacted] la minore consistenza dell'area pertinenziale a giardino oltre all'area boschiva (mp.2945).

E - Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maicco.

Sedimi urbanizzati destinati a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, aventi una superficie catastale complessiva di mq.655 e in capo all'esecutato [redacted] in piena proprietà.

Valore netto complessivo del Lotto 4 (D+E), pari a €. 986.600

Lotto 5

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maicco.

Terreno edificabile pianeggiante, avente una superficie catastale di mq.1838 e una capacità edificatoria di presumibili mc.620 e in capo all'esecutato [redacted] in piena proprietà.

Valore netto del Lotto 5, pari a €. 70.300

Lotto 6

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg).

Terreni tenuti a prato alberato e bosco, aventi giacitura pianeggiante e in scarpa, con una superficie catastale totale di mq.3.200 e in capo all'esecutata [redacted] in piena proprietà.

Valore netto del Lotto 6, pari a €. 8.500

Lotto 7

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D. Alighieri n.8 e via Roma n.9.

Appartamento in edificio residenziale, posto all'ultimo piano, oltre a box doppio al secondo piano interrato e quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del condominio, tali per legge o per destinazione; il tutto in capo all'esecutato [REDACTED] in piena proprietà.

Valore netto del Lotto 7, pari a €. 149.700

- 13) *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.*

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo presso gli immobili è emerso quanto segue:

A - Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

L'immobile è occupato dall'esecutato [REDACTED] dalla moglie.

B - Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

Il bene è tenuto/coltivato dall'esecutato [REDACTED] considerato che lo stesso è di fatto un tutt'uno con il giardino dell'immobile di cui al

Blocco A.

C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8.

Gli immobili sono occupati dal [REDACTED] e dalla sua

famiglia in forza di "Scrittura Privata di Comodato" del 08.01.2003 (Rif. doc.C/10), registrato a Bergamo il 28.01.2003 al n.1172, serie 3, valevole per anni uno e rinnovato tacitamente per la stessa durata qualora una delle due parti non ne dia disdetta. Nel merito, evidenzio come il contratto riguardi unicamente l'abitazione e il box più locale accessorio, mentre nulla è pattuito e precisato per le aree cortilizie pertinenziali.

D - Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Mallico n.1bis.

La villa e le relative pertinenze sono occupate dall'esecutata [REDACTED] [REDACTED] e dalla sua famiglia.

E - Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Mallico.

I sedimi sono già asserviti all'uso pubblico nonostante non sia stato eseguito il collaudo tecnico, né l'atto di cessione al Comune di Entratico.

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Mallico.

Il terreno è libero; evidenzio unicamente come il lotto sia allo stato di cantiere con recinzione provvisoria e scavo già iniziato.

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg).

I terreni parrebbero liberi. A quanto mi risulta, giusto quanto rilevato in loco e riferito dall'esecutata [REDACTED] non sussistono per gli stessi contratti d'affitto agrari.

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9.



Gli immobili sono liberi. Segnalo però che all'interno vi si trovano
arredi e attrezzature presumibilmente di proprietà dell'esecutata [REDACTED]

Inoltre, l'amministratore pro-tempore del Condominio [REDACTED]
[REDACTED] seguito di mia formale richiesta, mi segnala
con mail 14.07.2014 (Cfr. doc.H/9) che la situazione debitoria della
sig.ra [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED], è pari a tale
data a €. 3.409,37, mentre a oggi dovrebbe essere di €.3.842,47, giusta
la scadenza al 31.08.2014 della rata n.3 di €. 433,00.

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

Gli immobili, a seguito degli accertamenti da me esperiti presso i Comuni di
Entratico e Trescore Balneario, non risultano oggetto di procedura
espropriativa per pubblica utilità. Segnalo unicamente che le aree urbanizzate
di cui al Blocco E, facenti parte del Piano di Lottizzazione "Maicco II",
dovranno essere trasferite al Comune di Entratico, giusti gli impegni assunti
dall'esecutata [REDACTED] nella relativa [REDACTED]

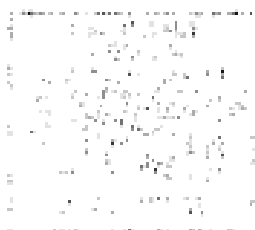
**15) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua
documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Per ciascuno degli immobili oggetto di procedura, allego quanto richiesto.

Nello specifico:

**A - Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in
Entratico (Bg), via Repubblica n.12.**

Elaborato grafico d'inquadramento	doc.A/1
Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto	doc.A/2
Documentazione fotografica	doc.A/3



B - Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

Elaborato grafico d'inquadramento doc.B/1

Elaborato grafico di consistenza urbanistica doc.B/2

Documentazione fotografica doc.B/3

C - Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8.

Elaborato grafico d'inquadramento doc.C/1

Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto doc.C/2

Documentazione fotografica doc.C/3

D - Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maleco n.1bis.

Elaborato grafico d'inquadramento doc.D/1

Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto doc.D/2

Documentazione fotografica doc.D/3

E - Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maleco.

Elaborato grafico d'inquadramento e consistenza doc.E/1

Documentazione fotografica doc.E/2

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maleco.

Elaborato grafico d'inquadramento doc.F/1

Elaborato grafico di consistenza urbanistica doc.F/2

Documentazione fotografica doc.F/3

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg).

Elaborato grafico d'inquadramento e consistenza doc.G/1

Documentazione fotografica doc.G/2

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in
Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9.

Elaborato grafico d'inquadramento	doc.H/1
Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto	doc.H/2
Documentazione fotografica	doc.H/3

16) *Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.*

Al riguardo provvederò qualora fossi incaricato di redigere apposito supplemento di consulenza.


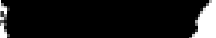

17) *Al deposito di apparsa e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Per ciascuno dei lotti formati (vedasi risposta ai quesiti nn. 11 e 12) allego quanto richiesto in separati fascicoli.

Nello specifico:

Lotto 1	doc. 4
Lotto 2	doc. 5
Lotto 3	doc. 6
Lotto 4	doc. 7
Lotto 5	doc. 8
Lotto 6	doc. 9
Lotto 7	doc. 10

Documenti allegati alla relazione di stima:

doc.1	Ispezione ipotecaria a nome 
doc.2	Ispezione ipotecaria a nome 
doc.3	Ispezione ipotecaria a nome 

Documenti allegati separatamente relativi agli avvisi d'asta:

doc.4	Avviso d'asta relativo al Lotto 1.
doc.5	Avviso d'asta relativo al Lotto 2.
doc.6	Avviso d'asta relativo al Lotto 3.
doc.7	Avviso d'asta relativo al Lotto 4.
doc.8	Avviso d'asta relativo al Lotto 5.

- doc.9 Avviso d'asta relativo al Lotto 6.
doc.10 Avviso d'asta relativo al Lotto 7.

Documenti allegati separatamente relativi agli immobili oggetto di procedura:

A – Porzione nord villino residenziale e relativa area pertinenziale, in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

- doc.A/1 Elaborato grafico d'inquadramento.
doc.A/2 Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto.
doc.A/3 Documentazione fotografica.
doc.A/4 Copia atto notarile e relazione visurista.
doc.A/5 Documentazione catastale antecedente le variazioni.
doc.A/6 Documentazione catastale successiva alle variazioni.
doc.A/7 Stralcio strumento urbanistico vigente e relative N.T.A..
doc.A/8 Stralcio delle istanze edilizie e documenti correlati.
doc.A/9 Attestato di certificazione energetica.

B – Terreno edificabile a giardino/frutteto in Entratico (Bg), via Repubblica n.12.

- doc.B/1 Elaborato grafico d'inquadramento.
doc.B/2 Elaborato grafico di consistenza urbanistica.
doc.B/3 Documentazione fotografica.
doc.B/4 Copia atto notarile.
doc.B/5 Documentazione catastale antecedente le variazioni.
doc.B/6 Documentazione catastale successiva alle variazioni.
doc.B/7 Certificato di destinazione urbanistica e stralcio strumento urbanistico vigente e relative N.T.A..

C – Unità immobiliari residenziale e accessorie in Entratico (Bg), via Donizetti n.8.

- doc.C/1 Elaborato grafico d'inquadramento.
doc.C/2 Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto.
doc.C/3 Documentazione fotografica.
doc.C/4 Copia atto notarile.
doc.C/5 Documentazione catastale antecedente le variazioni.
doc.C/6 Documentazione catastale successiva alle variazioni.
doc.C/7 Certificato di destinazione urbanistica e stralcio strumento urbanistico vigente e relative N.T.A..
doc.C/8 Precisazione del Responsabile Tecnico del Comune di Entratico.
doc.C/9 Attestato di certificazione energetica.
doc.C/10 Contratto di comodato.

D – Villa residenziale e relativa area pertinenziale, oltre all'adiacente e annesso terreno in parte boschivo, in Entratico (Bg), via Maicco n.1bis.

- doc.D/1 Elaborato grafico d'inquadramento.
doc.D/2 Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto.
doc.D/3 Documentazione fotografica.
doc.D/4 Copia atto notarile.

doc.D/5	Documentazione catastale.
doc.D/6	Certificato di destinazione urbanistica e stralcio strumento urbanistico vigente e relative N.T.A..
doc.D/7	Stralcio delle istanze edilizie e documenti correlati.
doc.D/8	Attestato di certificazione energetica.

E - Aree urbanizzate destinate a strada, marciapiedi e parcheggio pubblico, in Entratico (Bg), via Maicco.

doc.E/1	Elaborato grafico d'inquadramento e consistenza.
doc.E/2	Documentazione fotografica.
doc.E/3	Copia atto notarile.
doc.E/4	Documentazione catastale.
doc.E/5	Certificato di destinazione urbanistica e stralcio strumento urbanistico vigente e relative N.T.A..
doc.E/6	Stralcio del Piano di Lottizzazione e documenti correlati.

F - Terreno edificabile in Entratico (Bg), via Maicco.

doc.F/1	Elaborato grafico d'inquadramento.
doc.F/2	Elaborato grafico di consistenza urbanistica.
doc.F/3	Documentazione fotografica.
doc.F/4	Copia atto notarile.
doc.F/5	Documentazione catastale.
doc.F/6	Certificato di destinazione urbanistica e stralcio strumento urbanistico vigente e relative N.T.A..
doc.F/7	Stralcio delle istanze edilizie e documenti correlati.

G - Terreni tenuti a prato alberato e bosco, adiacenti il torrente Cherio, in Entratico (Bg).

doc.G/1	Elaborato grafico d'inquadramento e consistenza.
doc.G/2	Documentazione fotografica.
doc.G/3	Copia atto notarile.
doc.G/4	Documentazione catastale.
doc.G/5	Certificato di destinazione urbanistica e stralcio strumento urbanistico vigente e relative N.T.A..

H - Unità immobiliari residenziale (appartamento) e accessoria (box) in Trescore Balneario (Bg), via D.Alighieri n.8 e via Roma n.9.

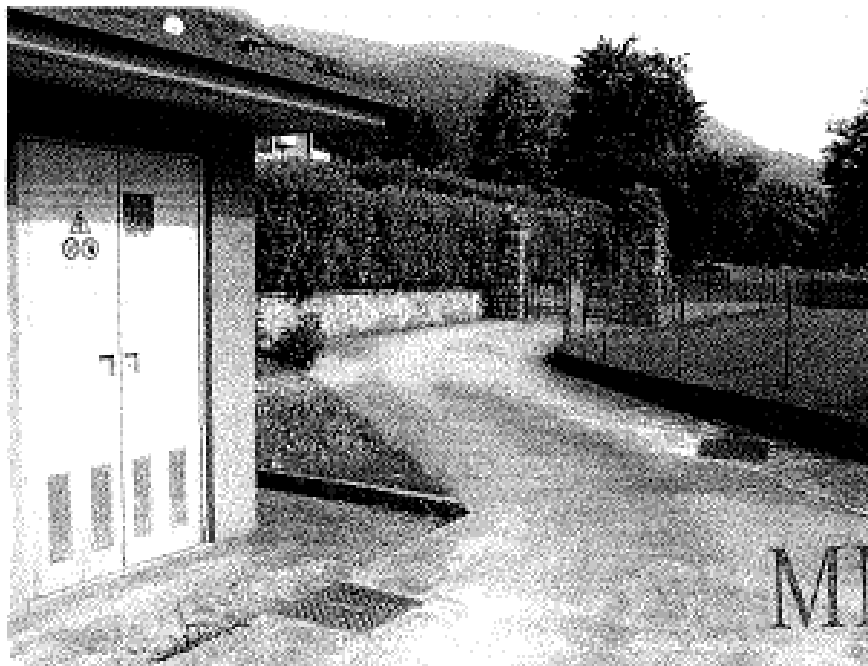
doc.H/1	Elaborato grafico d'inquadramento.
doc.H/2	Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto.
doc.H/3	Documentazione fotografica.
doc.H/4	Copia atto notarile.
doc.H/5	Documentazione catastale.
doc.H/6	Stralcio strumento urbanistico vigente e relative N.T.A..
doc.H/7	Stralcio delle istanze edilizie e documenti correlati.
doc.H/8	Attestato di certificazione energetica.
doc.H/9	Comunicazione dell'amministratore del Condominio.

Bergamo, li 04.09.2014

Il C.T.U.
(Arch. Cristiano Panzeri)



C. Panzeri



1. Vista ingresso carrale e pedonale da via Repubblica;



2. Idem;



3. Idem, dettaglio;



4. Particolare acciottolato vialetto d'ingresso;



MMP

5. Camminamento pedonale di accesso alla porzione nord villino bifamigliare;



6. Fronte sud / est;

MMP

CP

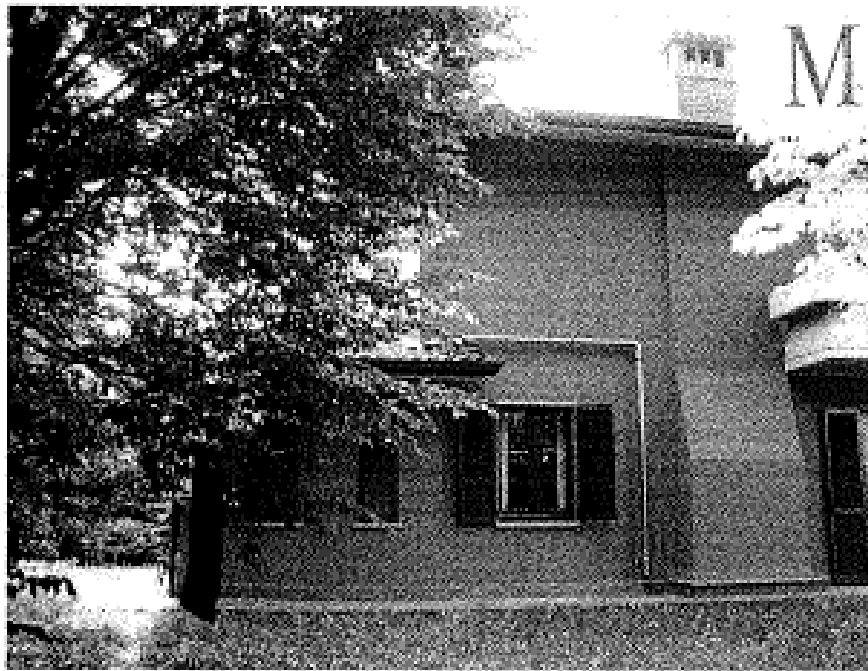


7. Idem;

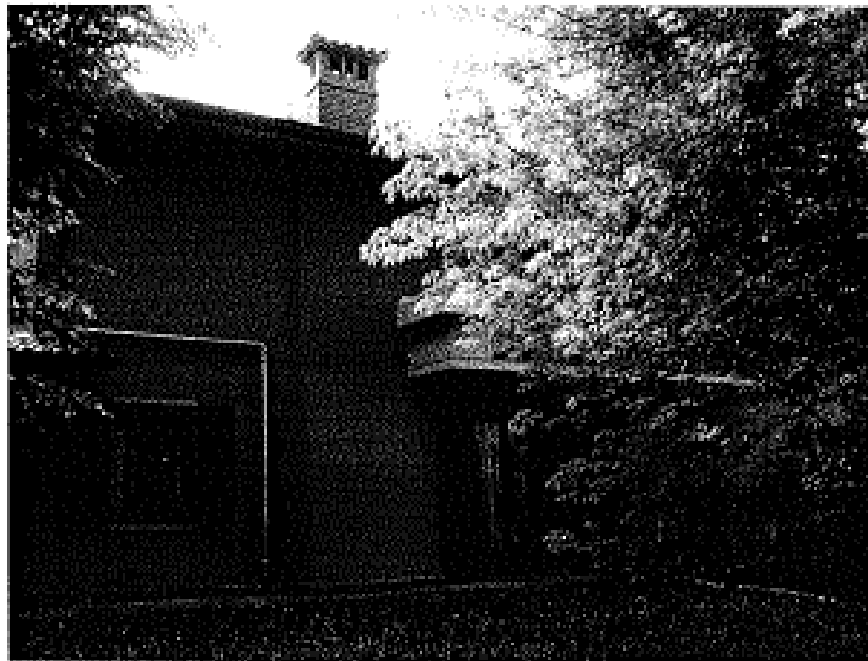


8. Fronte nord / est;

CP

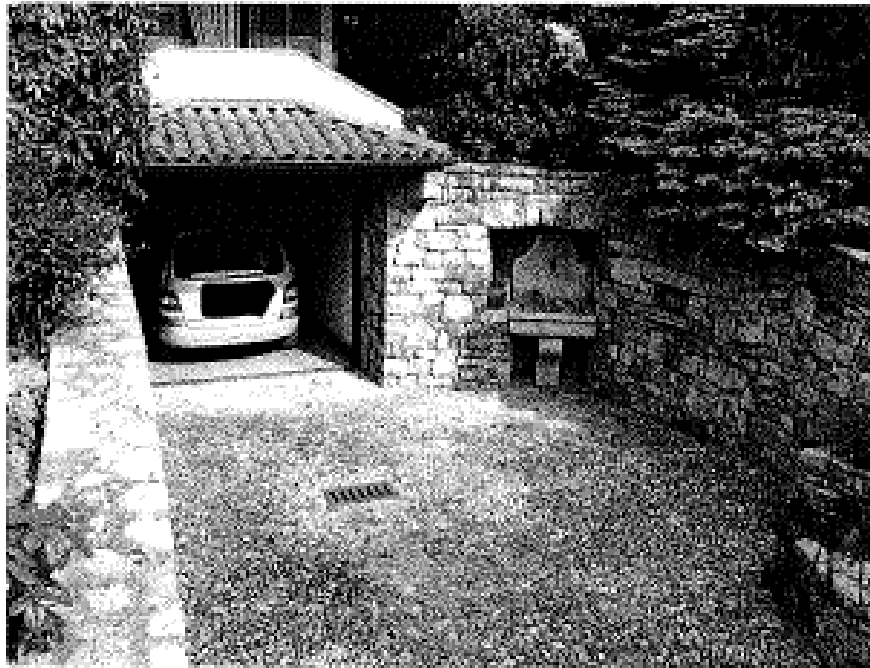


9. Fronte nord / ovest;



10. Idem;

R



11. Accesso carrale autorimessa;

MP

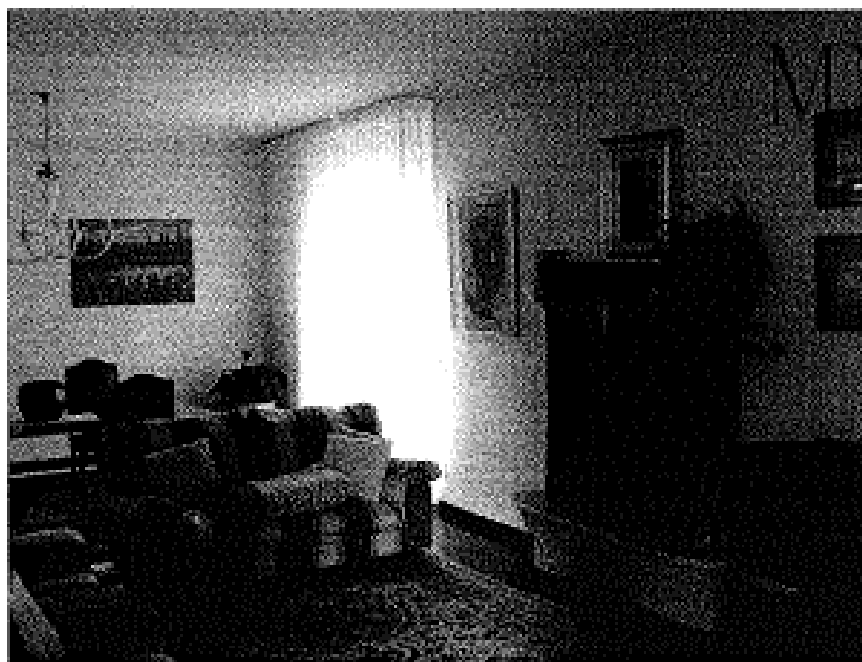
[Handwritten signature]

AMBIENTI A PIANO TERRA



12. Cucina;

MMP



13. Soggiorno;

MMP

P



MP

14. Idem;



MP

15. Idem, in lato sud / est;

P

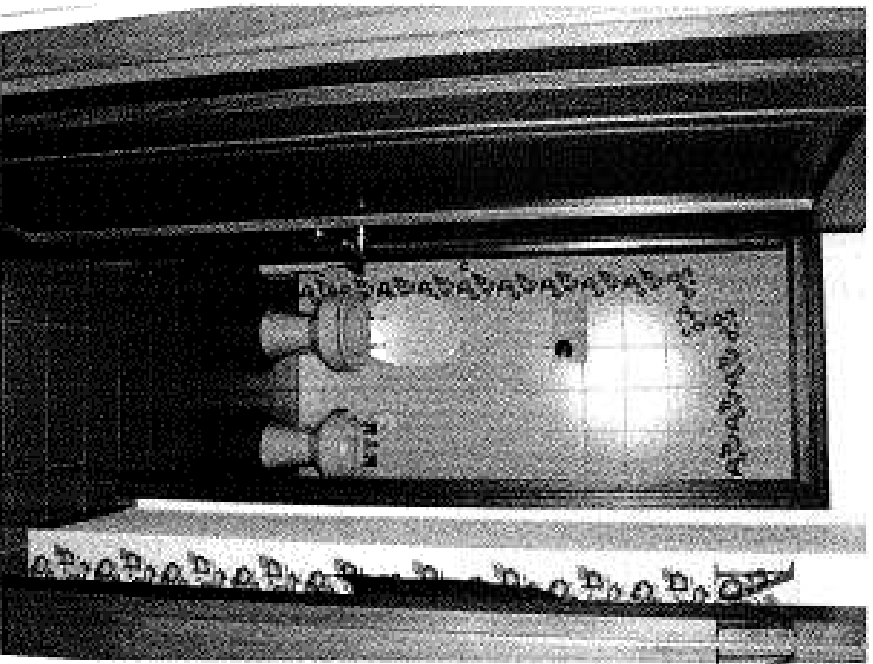
P

16. Ingresso;

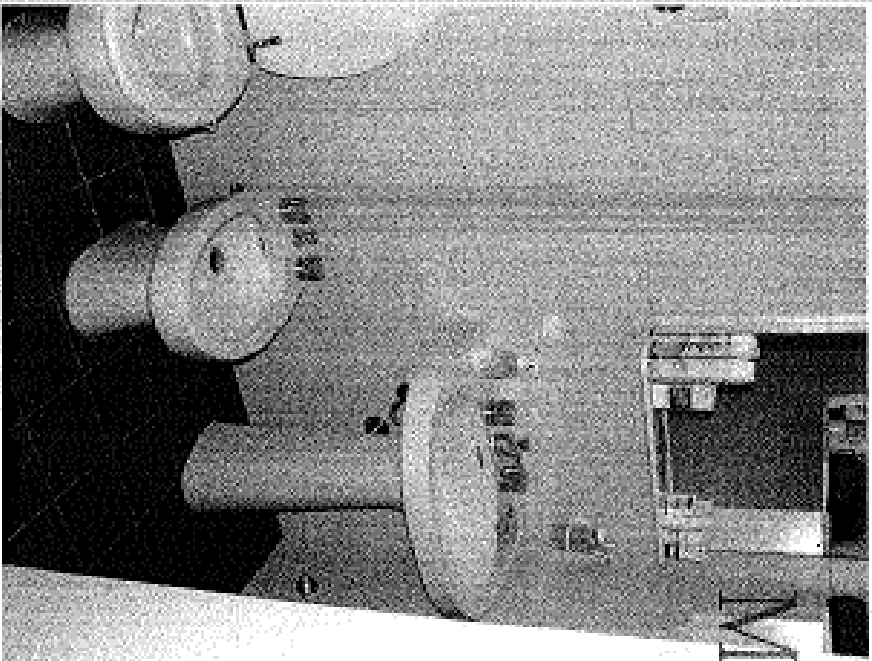


MMP

17. Antibagno;

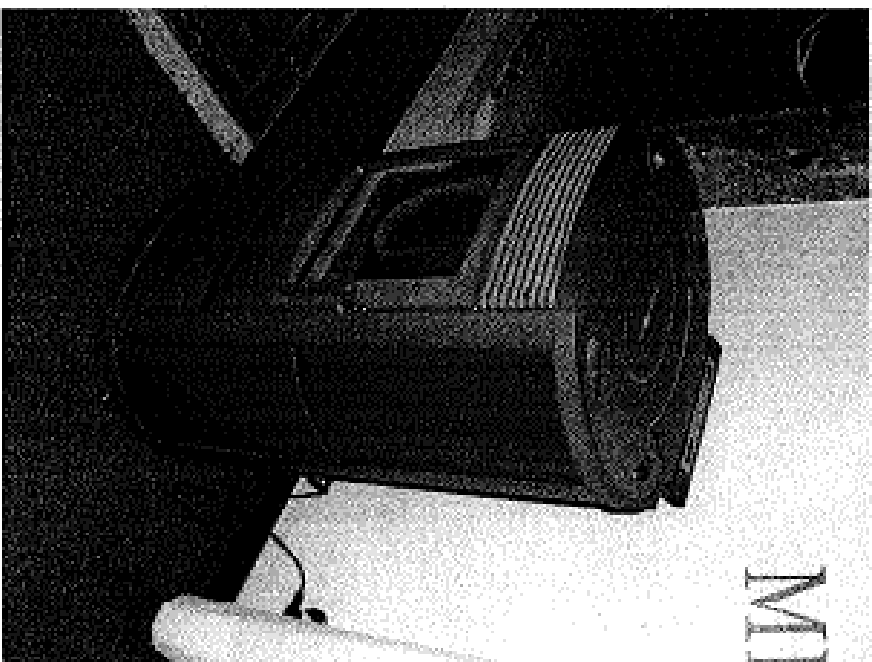


MMP



MMP

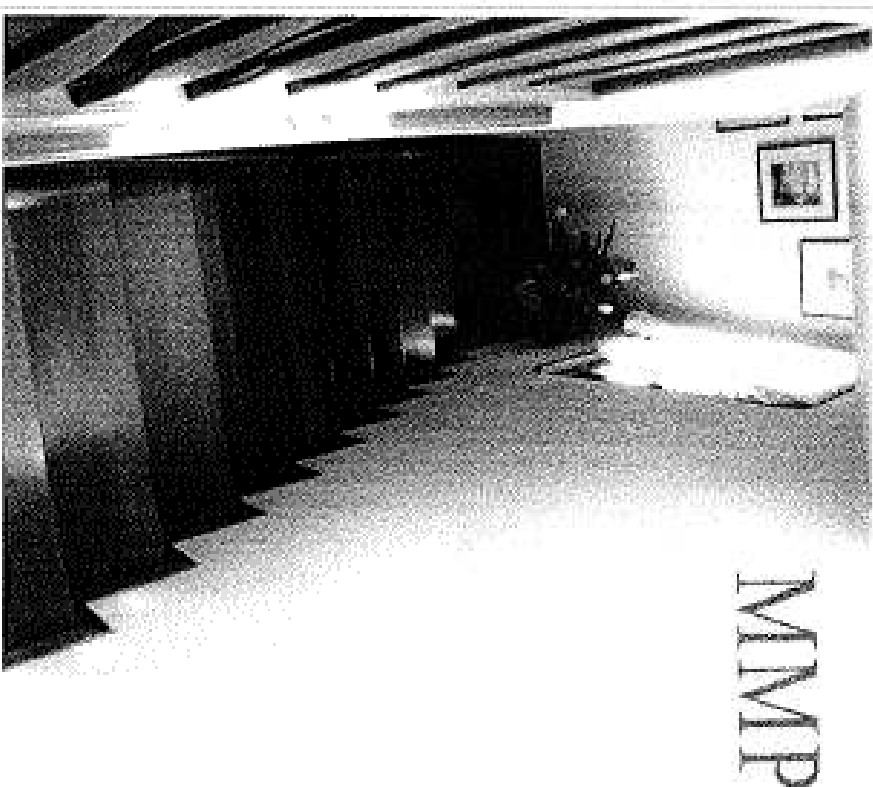
18. Bagno;



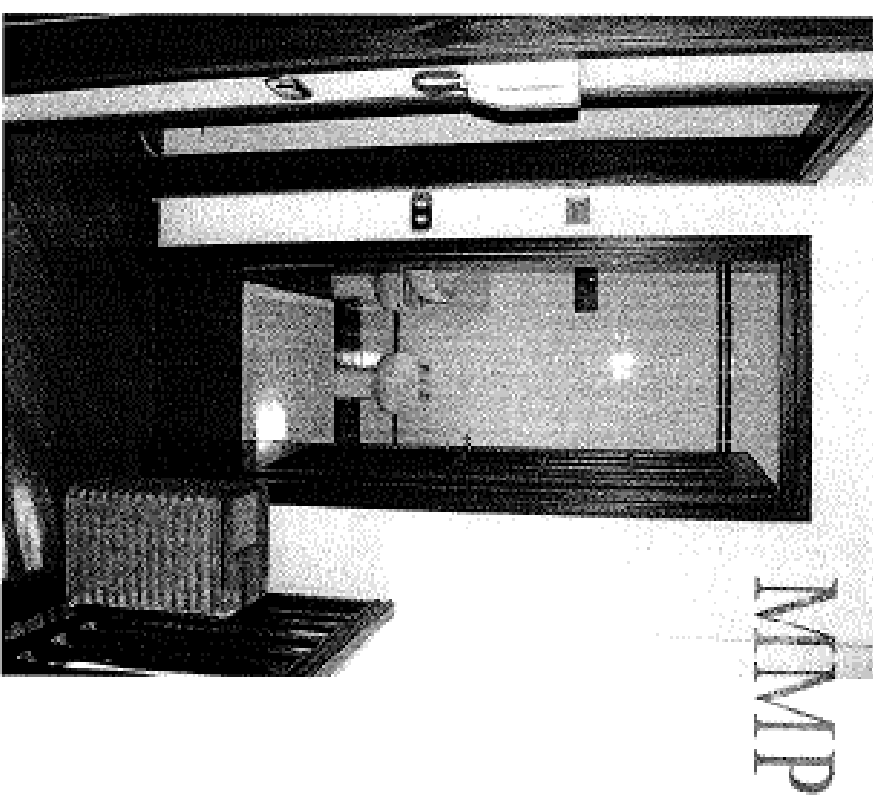
MMP

19. Particolare stufa a pellet;

B

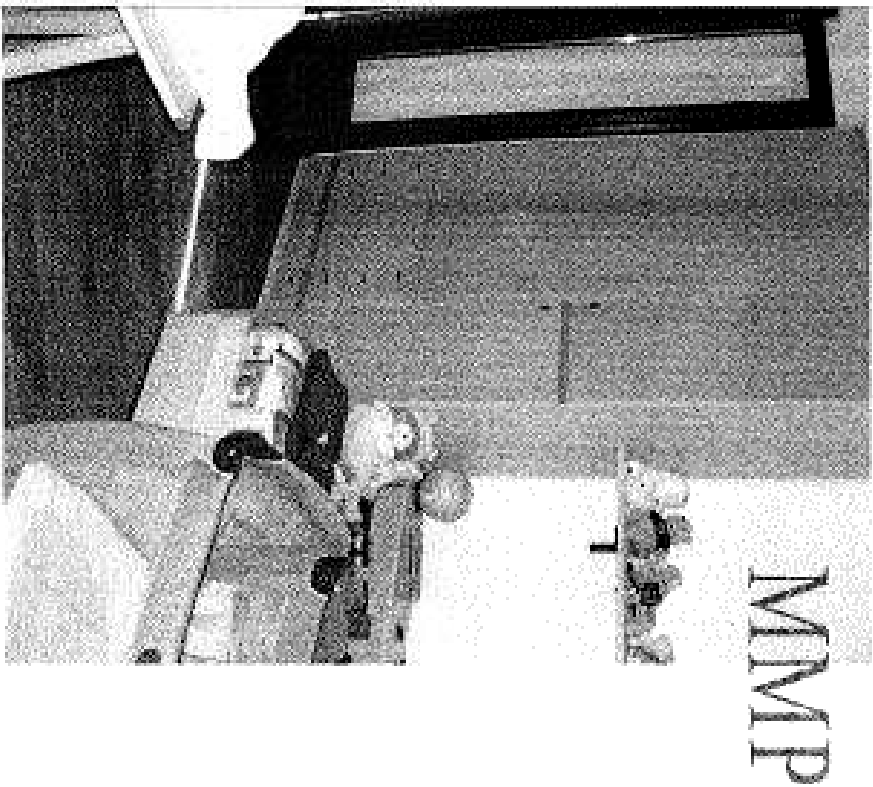


20. Scala di collegamento ai p.terra e p.1°;

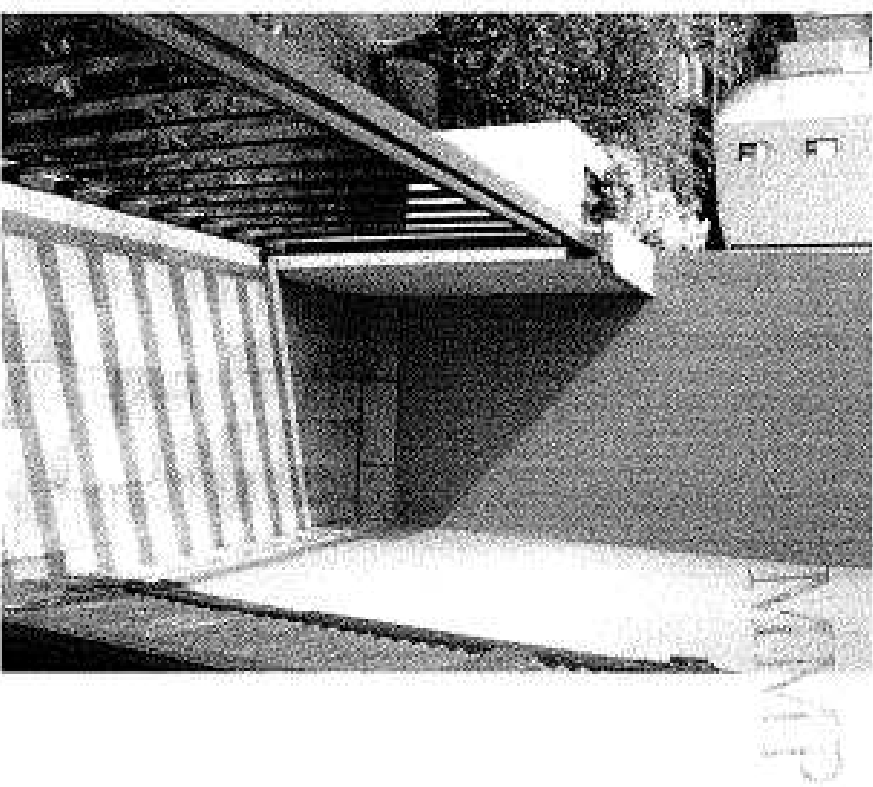


21. Disimpegno notte;

2



22. Camera singola:



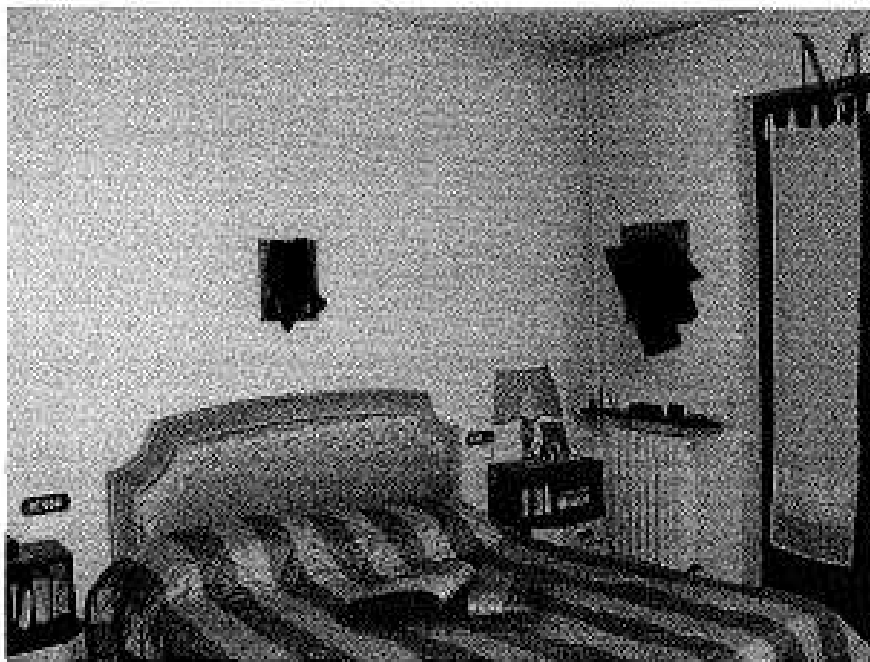
23. Balcone in lato sud / est,

B



MMP

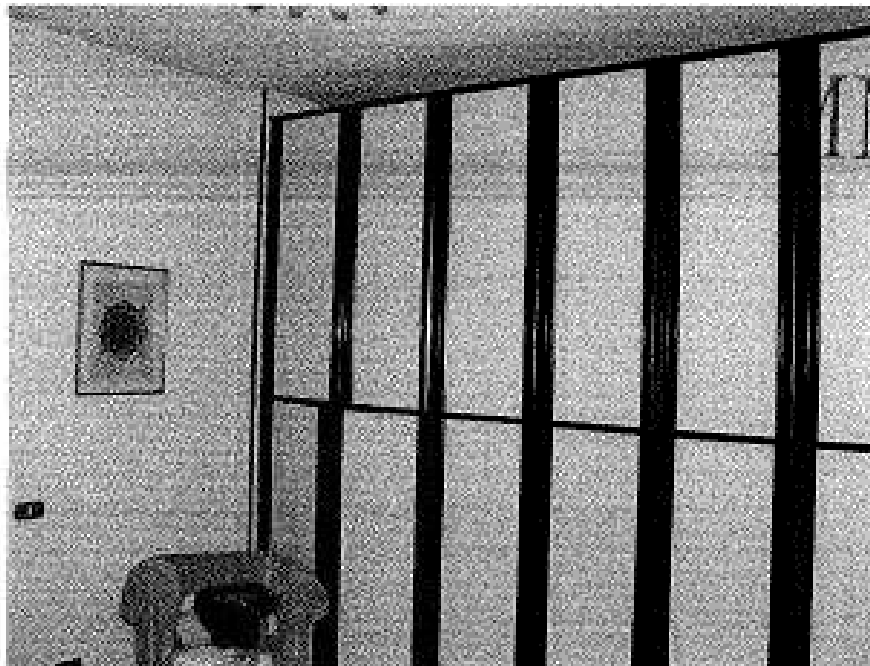
24. Idem;



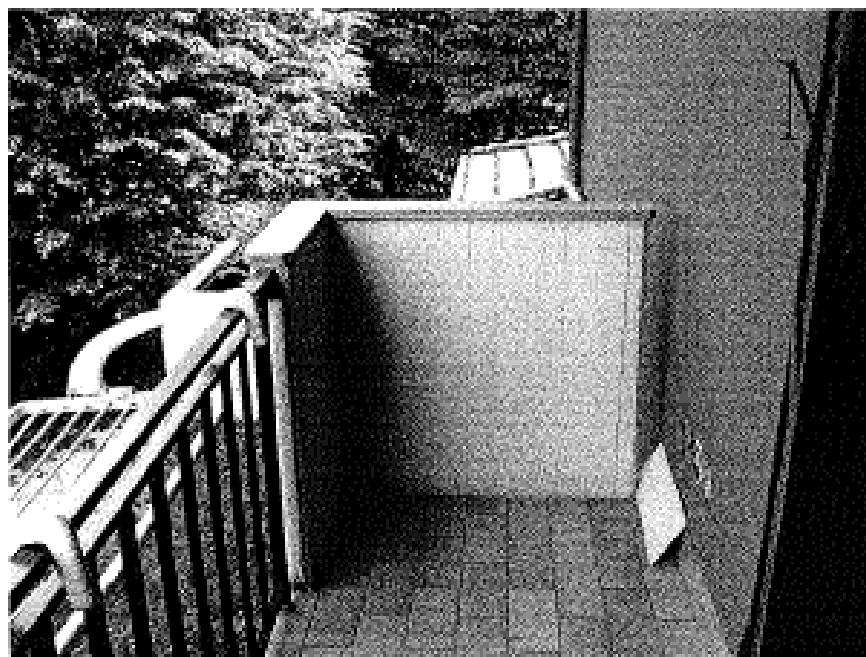
MMP

25. Camera matrimoniale;

Handwritten signature or initials.

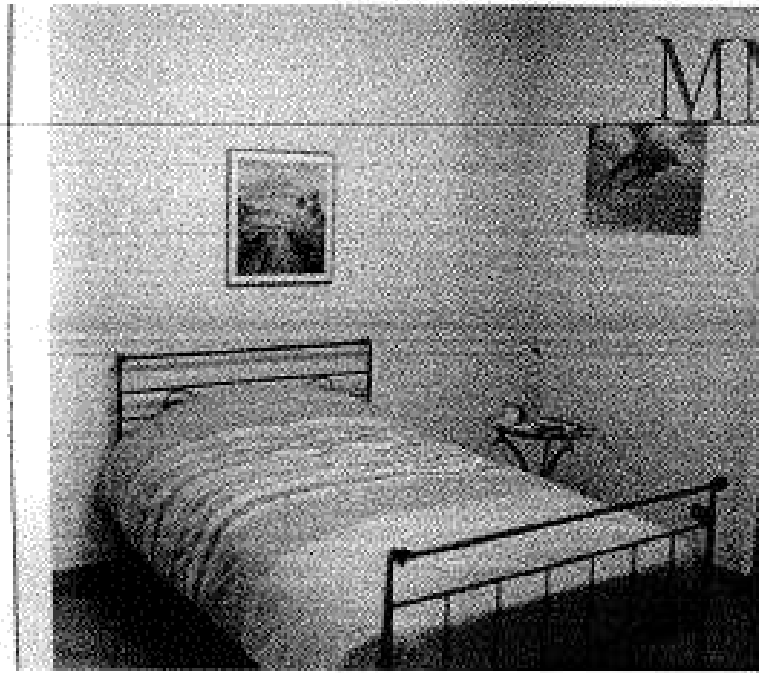


26. Idem;

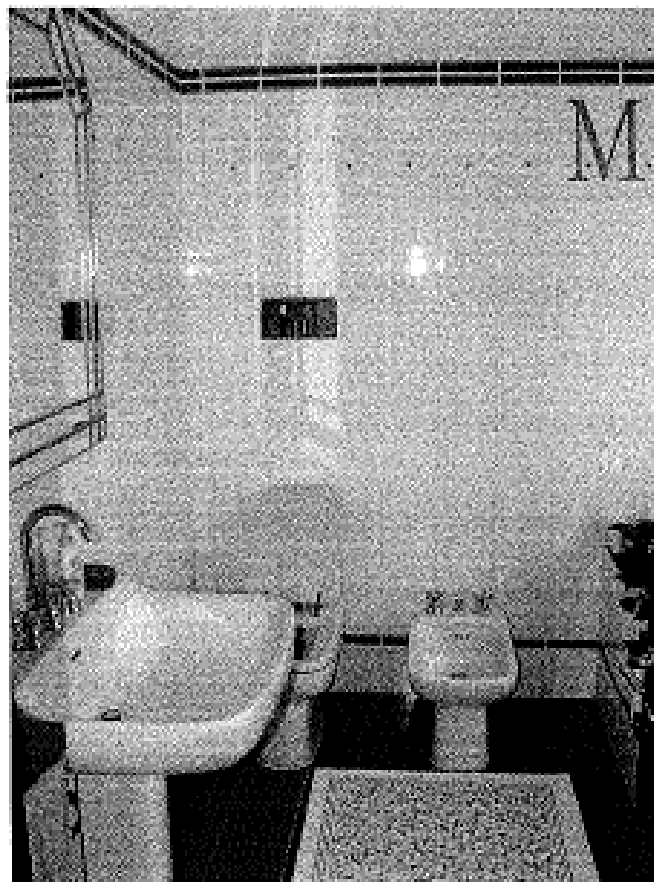


27. Balcone in lato nord / ovest;

CP

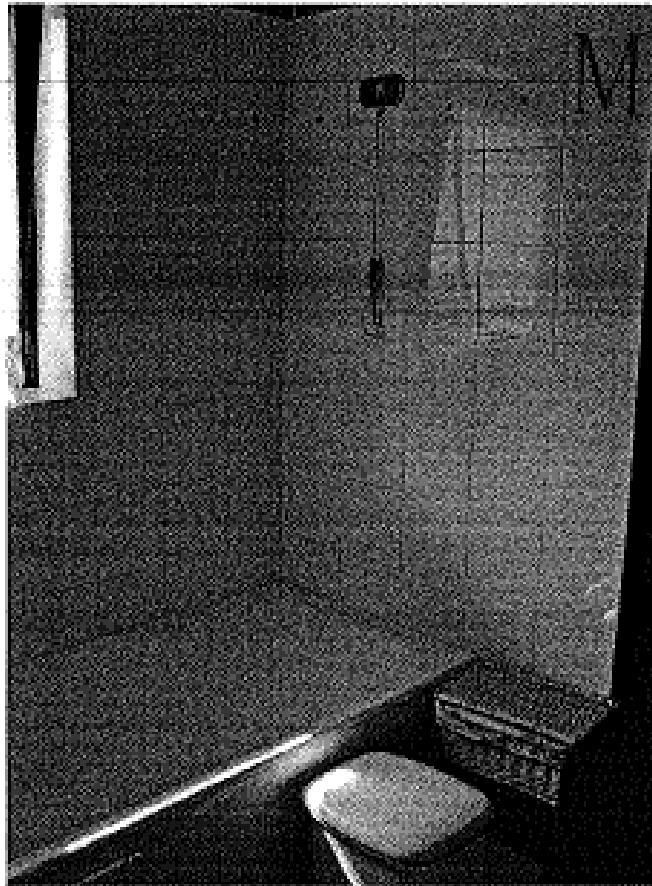


28. Camera Matrimoniale;



29. Bagno;

Handwritten signature or initials.



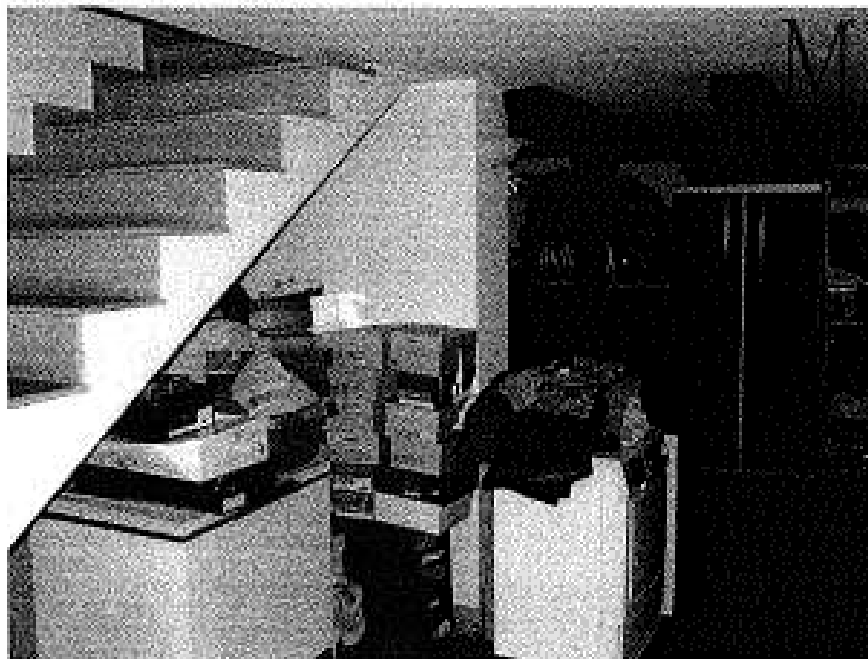
30. Idem;

P

AMBIENTI A PIANO INTERRATO

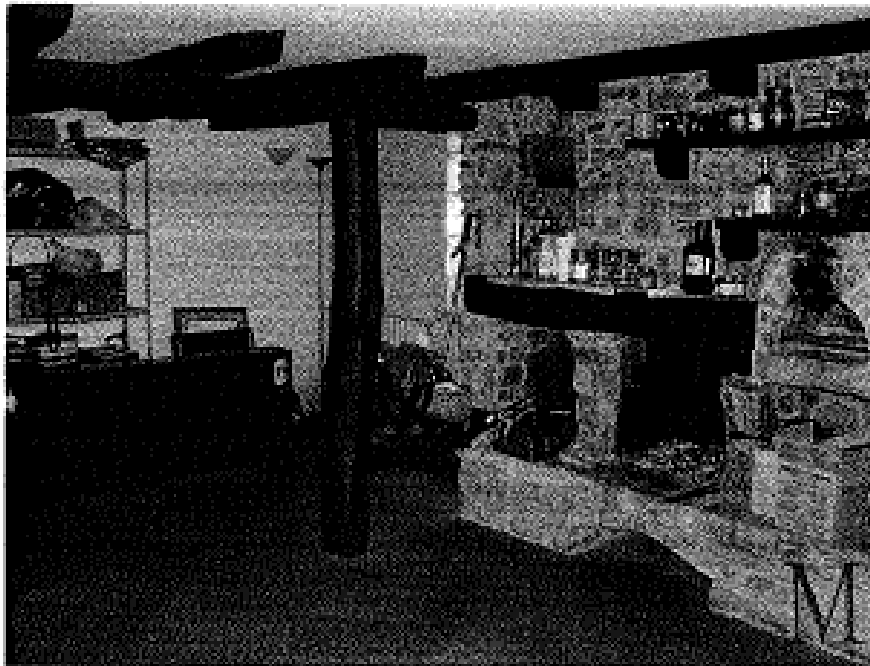


31. Porta d'accesso verso p.interrato;



32. Sgombero / taverna;

R



MMP

33. Idem;



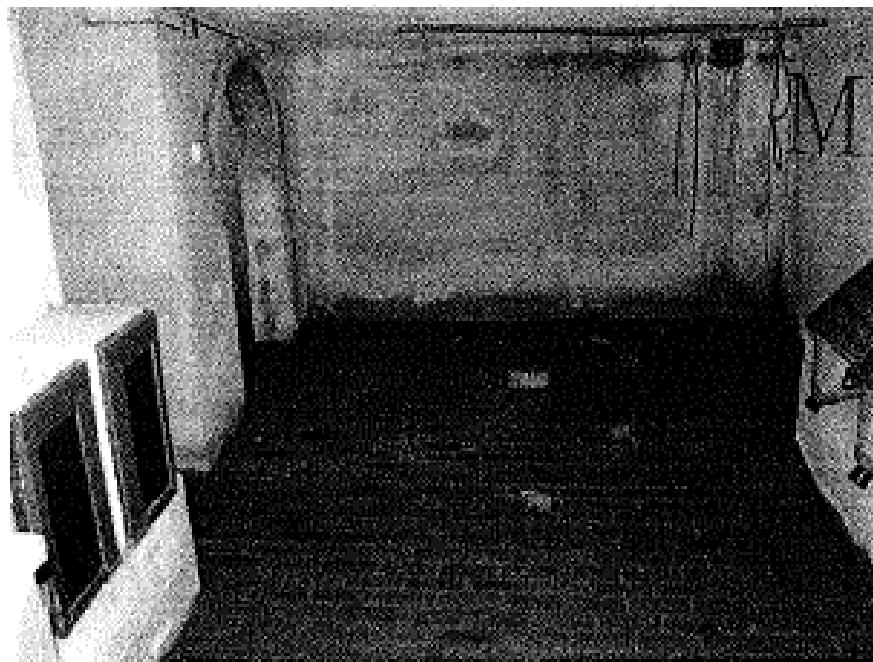
MMP

34. Idem;

P



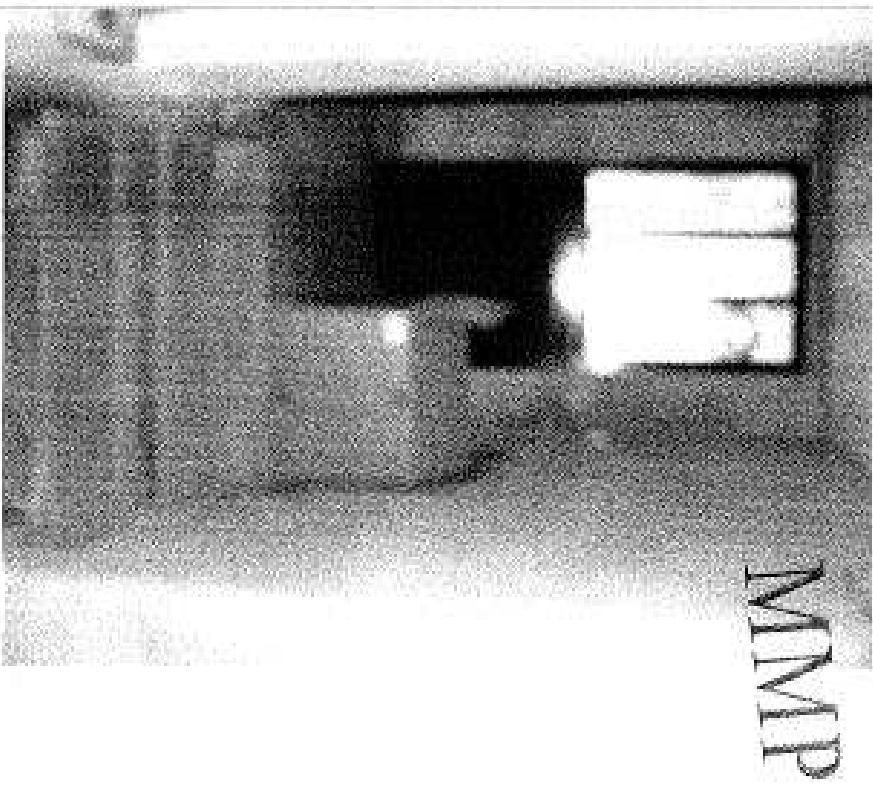
35. Idem;



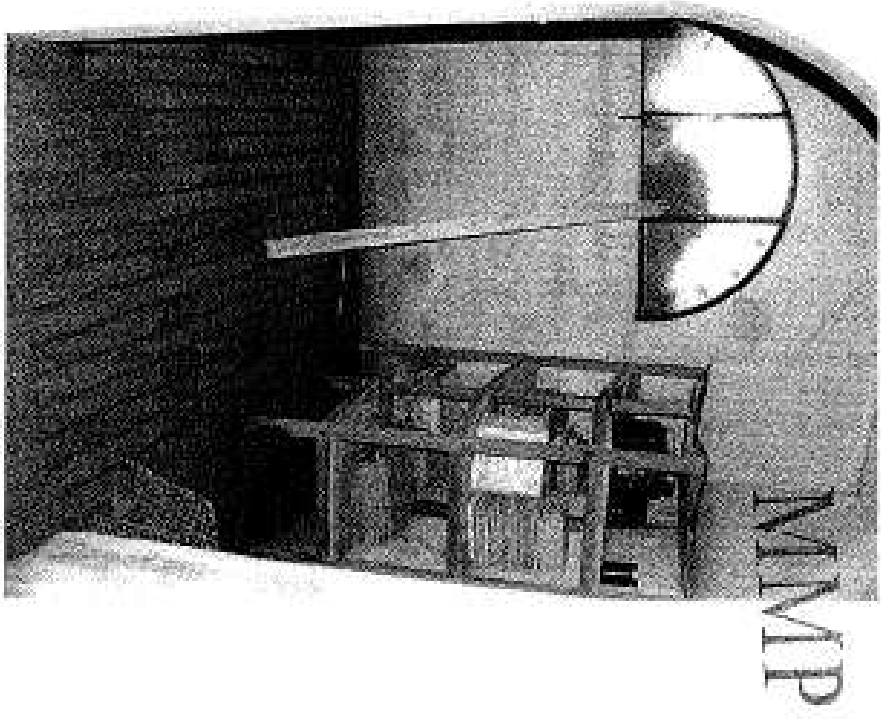
36. Cantina;

[Handwritten signature]

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

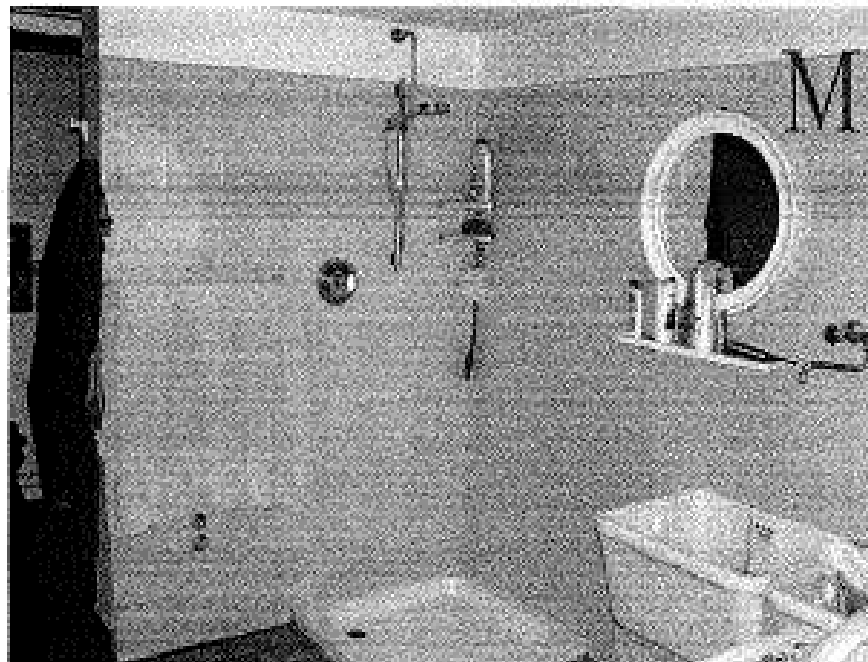


37. Cantina con accesso dal portico;

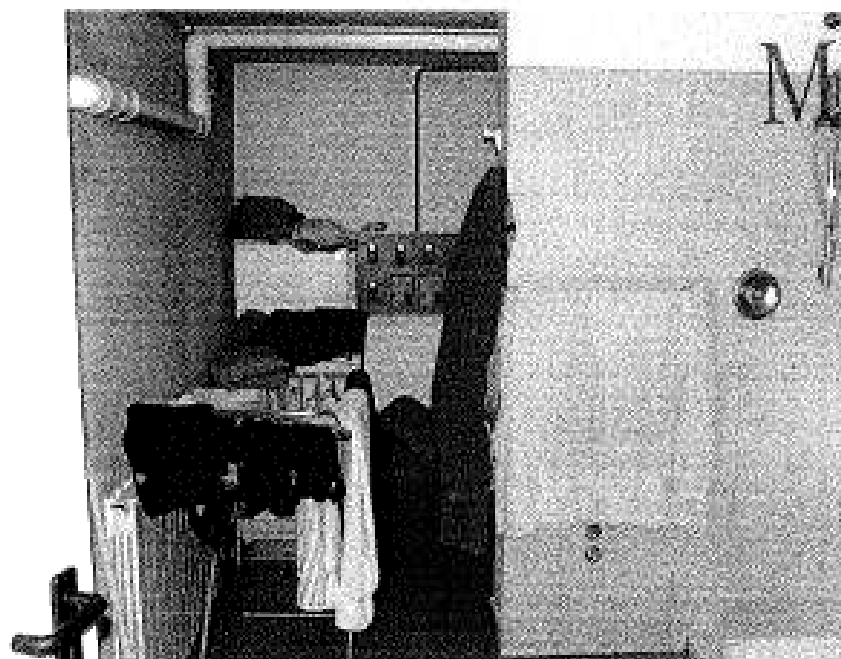


38. Cantina.

B

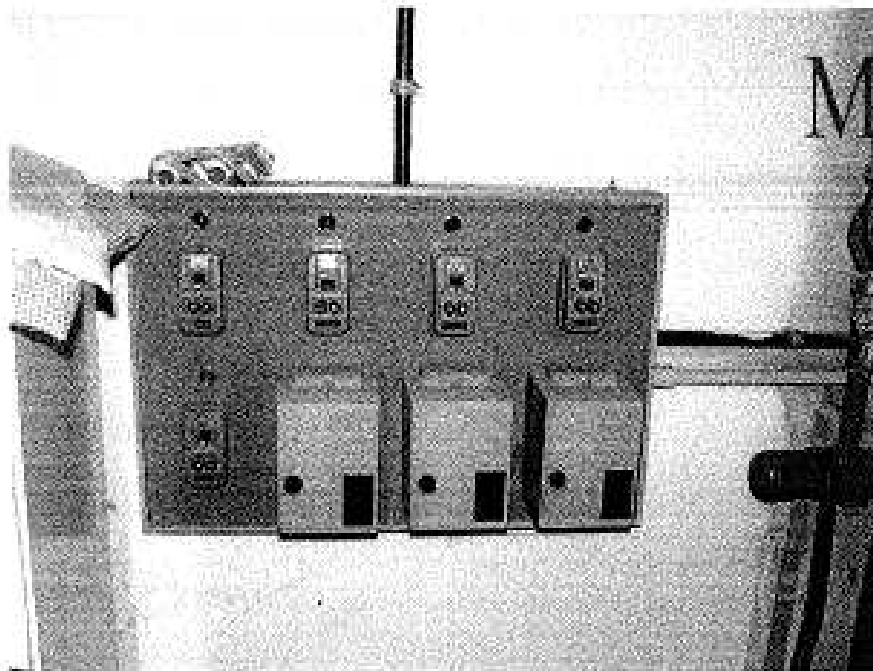


39. Lavanderia;



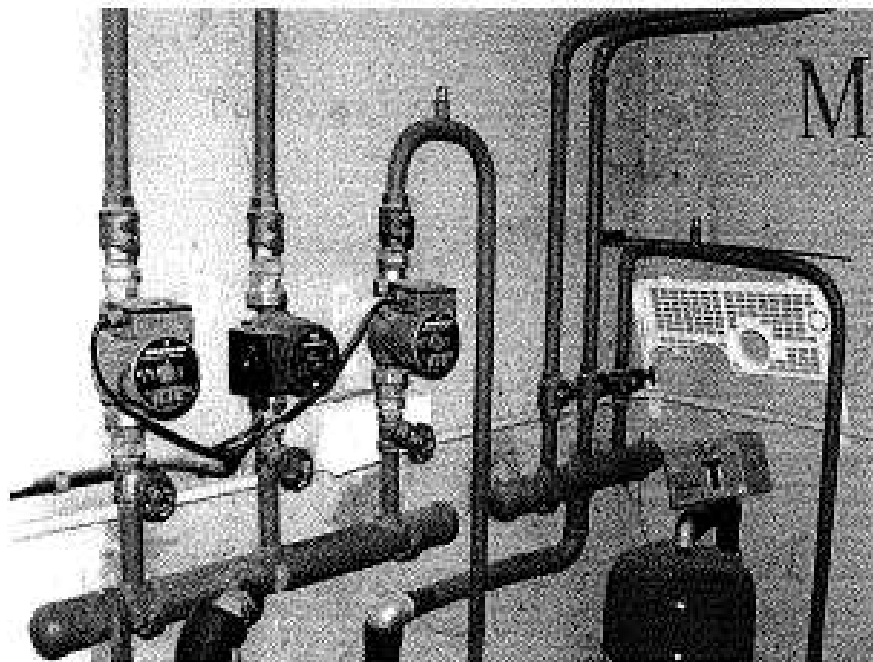
40. Centrale termica;

P



MMP

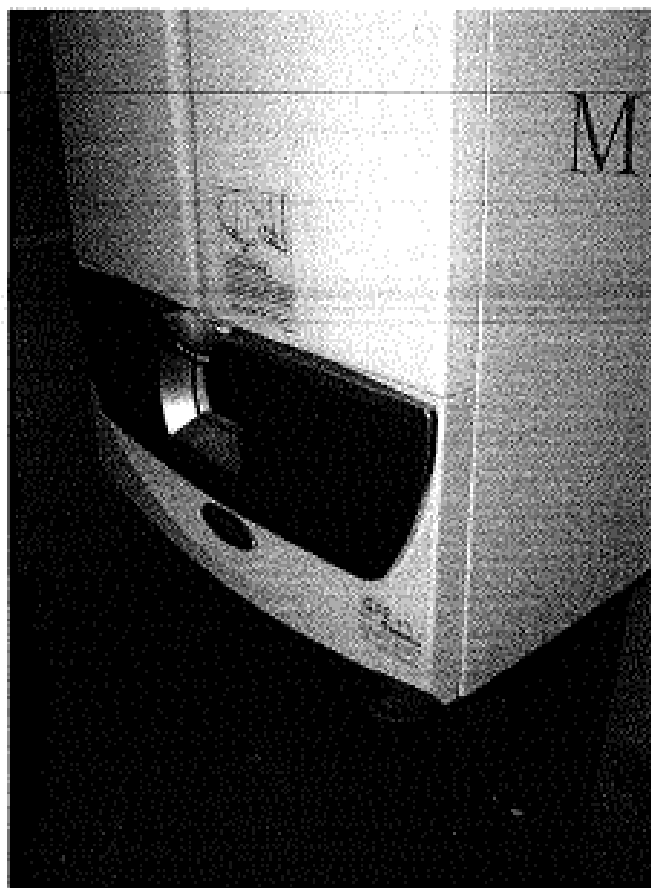
41. Quadro impianto elettrico nella centrale termica;



MMP

42. Dettaglio impiantistica termica;

Ⓐ



MMP

43. Caldaietta murale;



MP

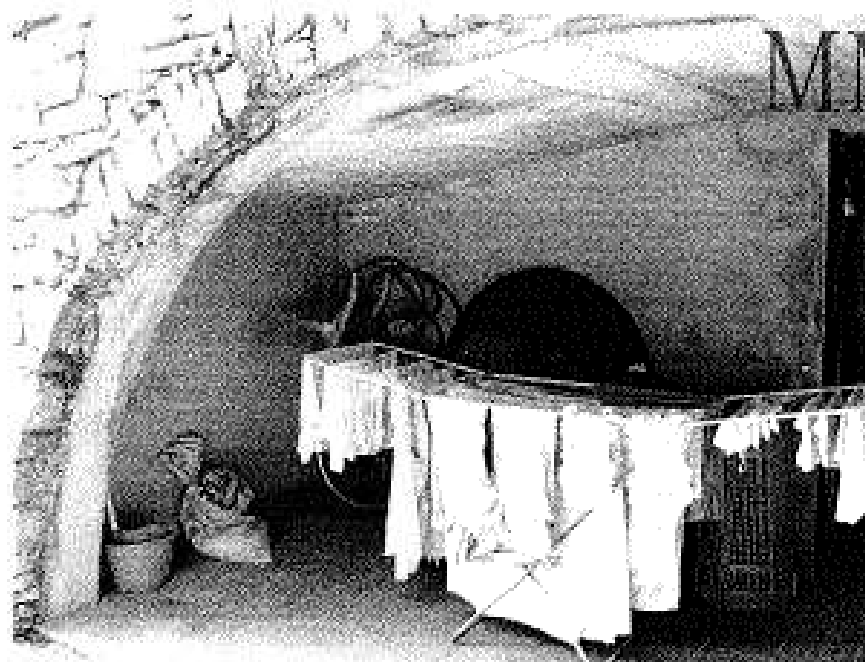
44. Idem;

(Handwritten signature)



MMP

45. Portio / andito accessibile / usufruibile dell'accesso
carrale box;



MMP

46. Idem;

P



47. Box;

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page. It consists of a stylized, cursive-like shape that resembles a capital letter 'P' or a similar symbol, with a vertical line extending downwards from its base.

Doc.B/3



MP

1. Vista del terreno a giardino / frutteto di cui al mp.1167;



MP 

2. Idem;



3. Idem;

MP



4. Idem;

MP

CP



5. Idem;

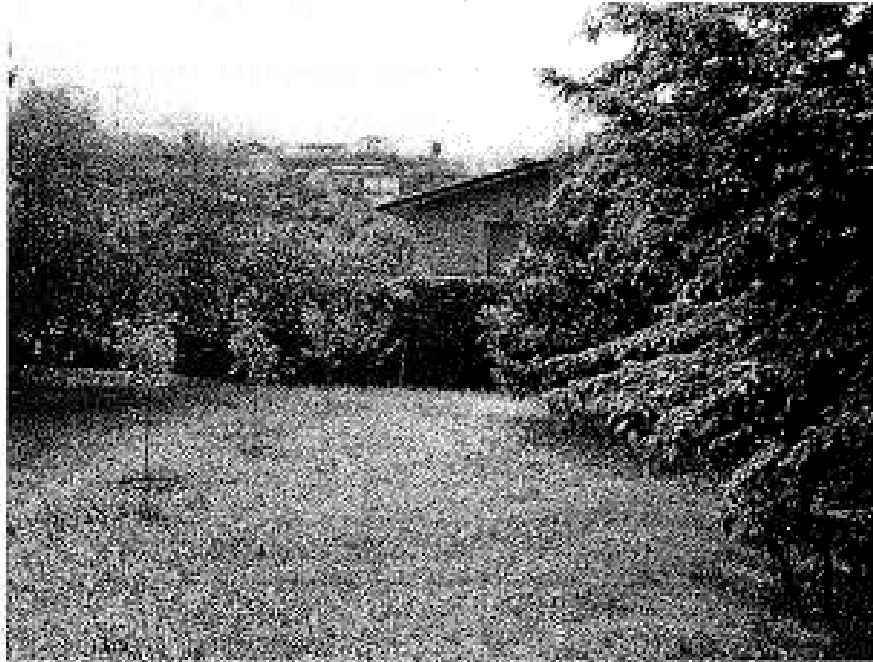
MMP



6. Idem;

MMP

Q

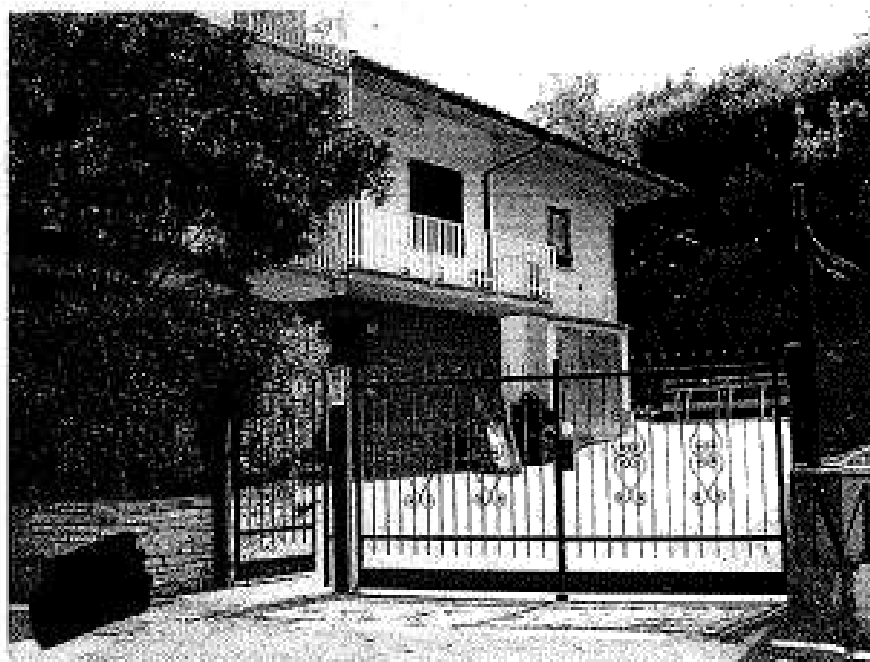


7. Idem,

MP

Ⓐ

Doc.C/3



1. Vista accesso pedonale e carrale da via Donizzetti;



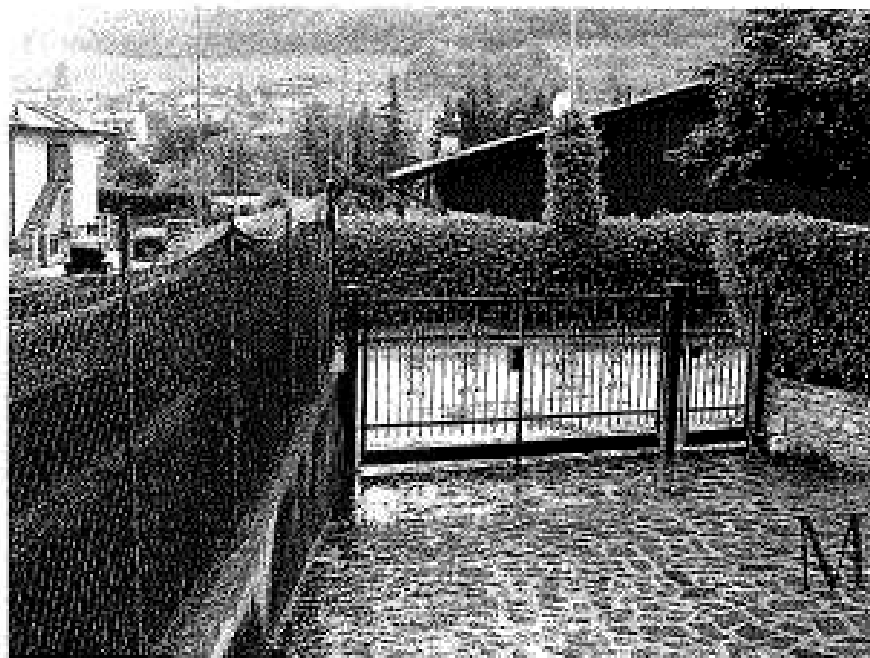
2. Vista fronte nord / ovest edificio;

MMP

MMP

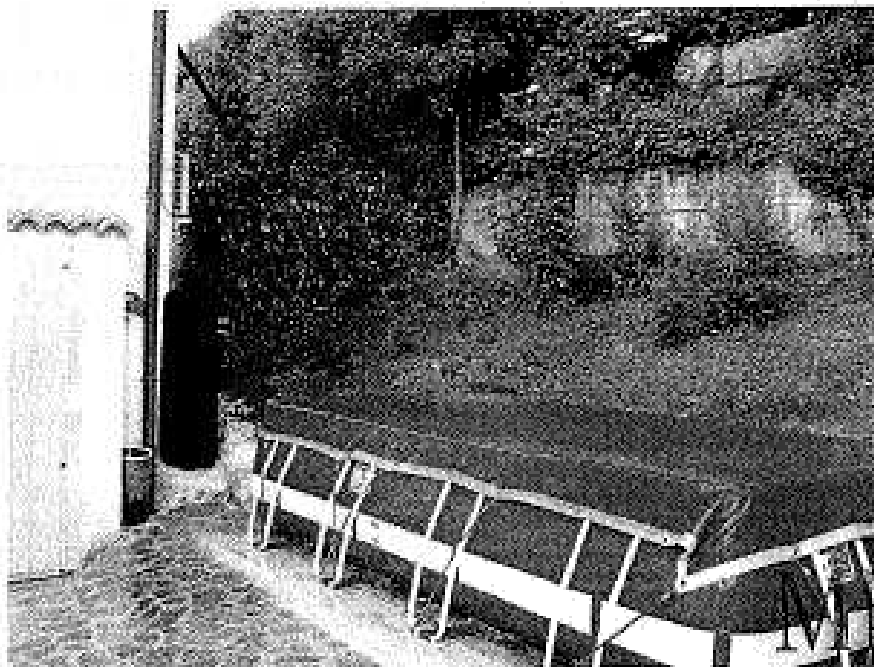


3. Area cortilizia in lato sud / ovest;

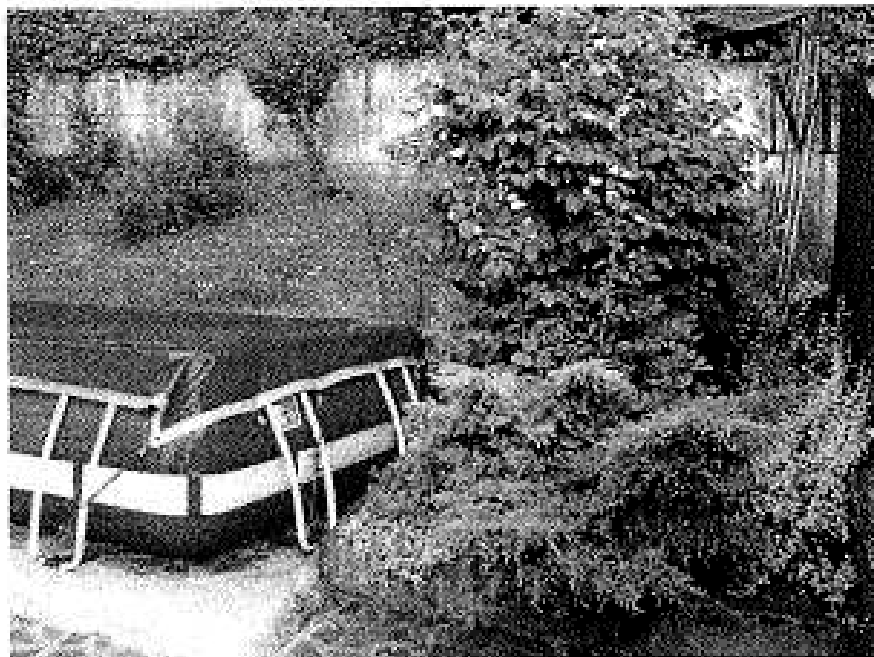


4. Idem;

A handwritten signature or set of initials, possibly 'AP', written in a cursive style.



5. Idem, verso monte, con scarpata inerbata;



6. Idem;

MP

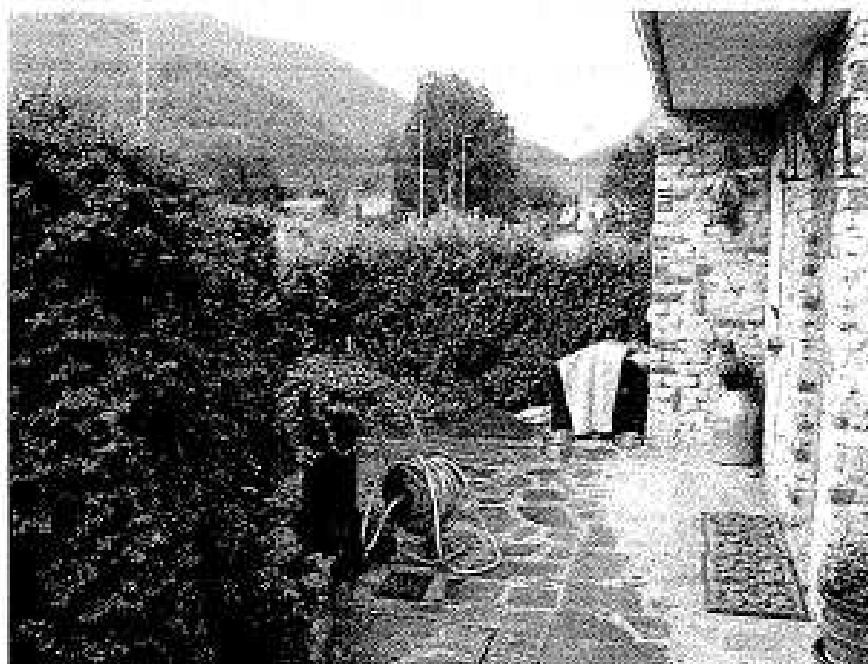


7. Idem, verso nord;



8. Area cortilizia verso strada;

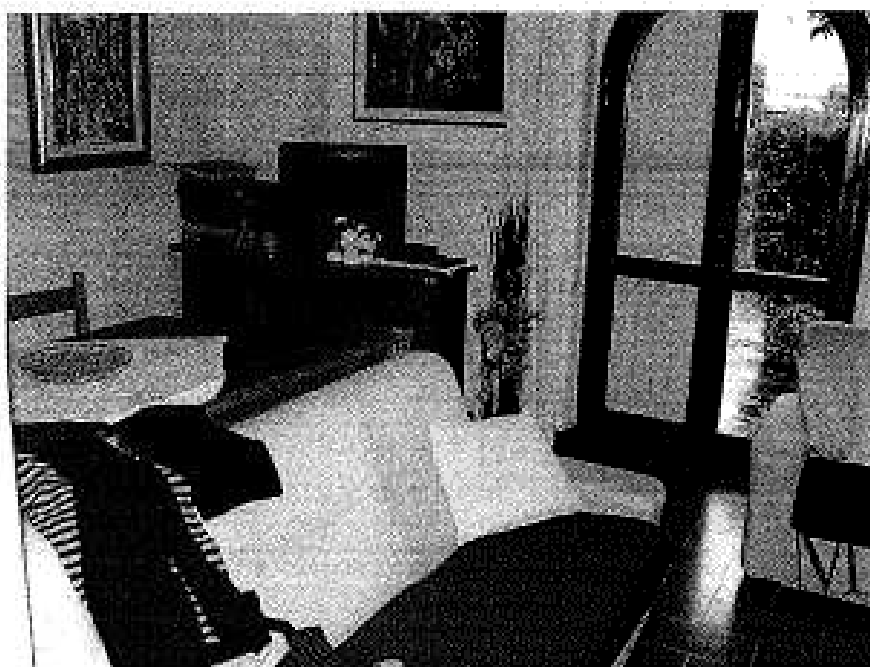
A



9. Idem;

P

AMBIENTI A PIANO TERRA



10. Soggiorno;

MMP



11. Cucina;

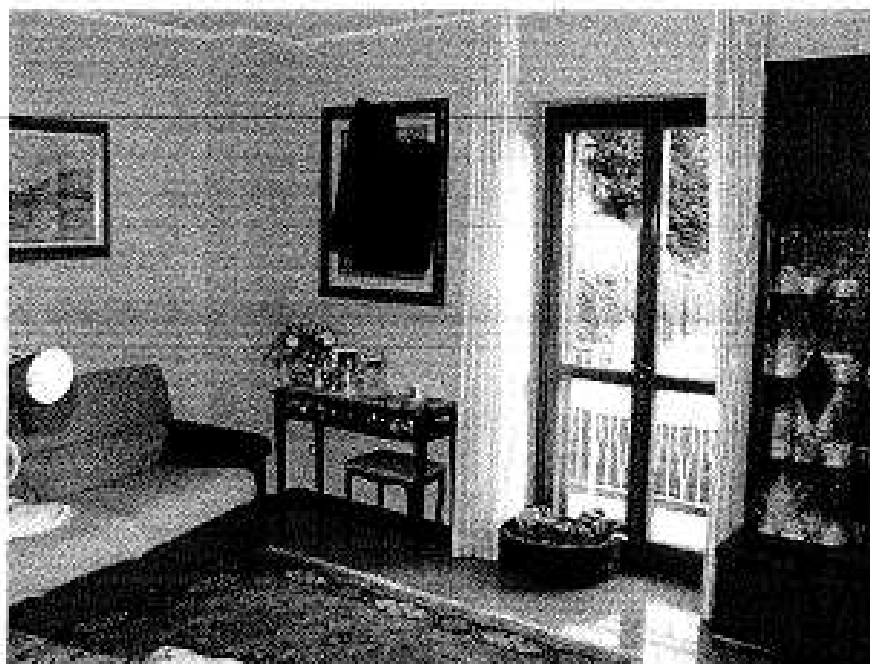
MMP

A handwritten signature or logo, possibly the initials 'MP', written in a stylized, cursive font.

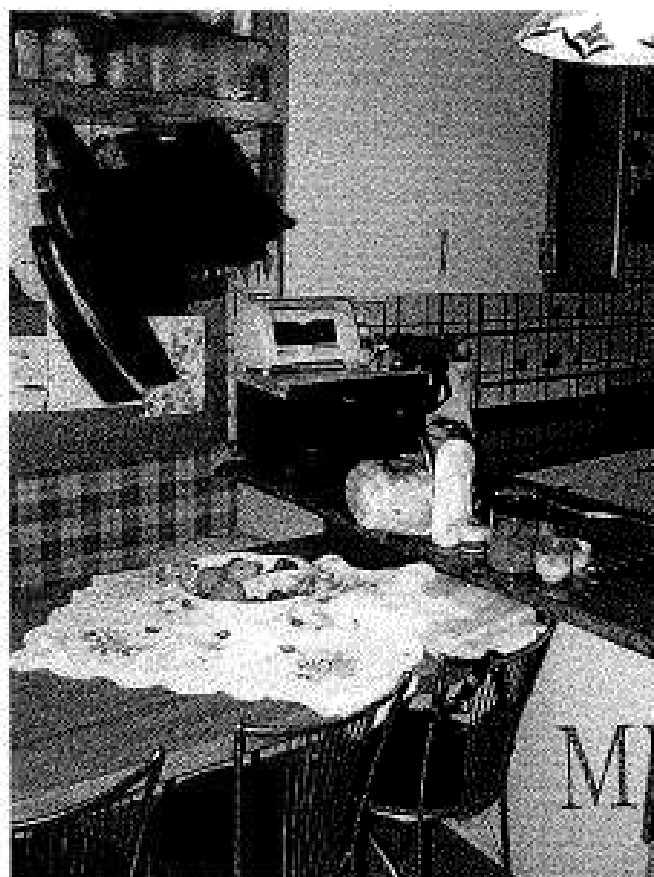


12. Scala di collegamento con i vari livelli;

AMBIENTI A PIANO PRIMO



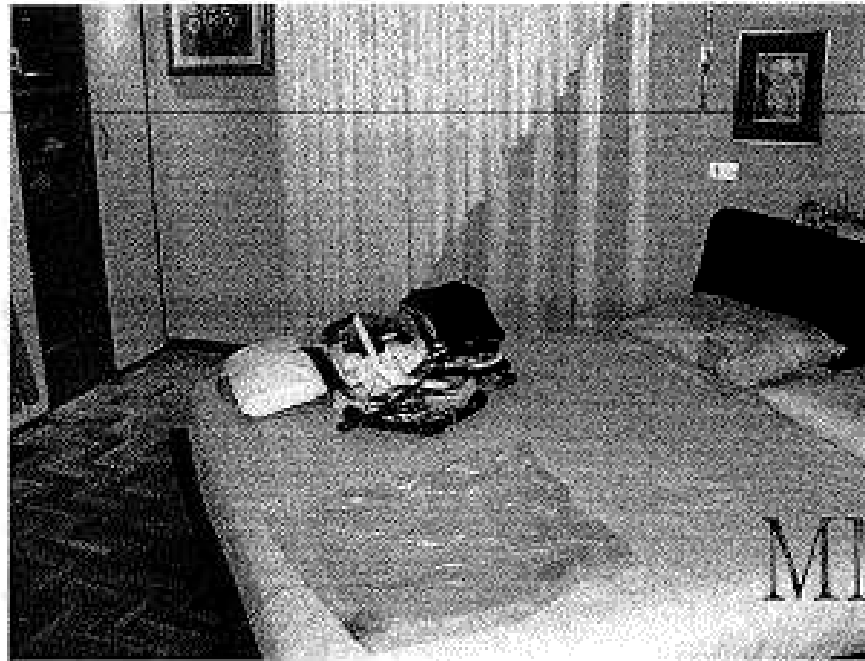
13. Soggiorno;



14. Cucina;

A handwritten signature or logo consisting of a stylized, cursive letter 'P' or a similar symbol.

AMBIENTI A PIANO SECONDO

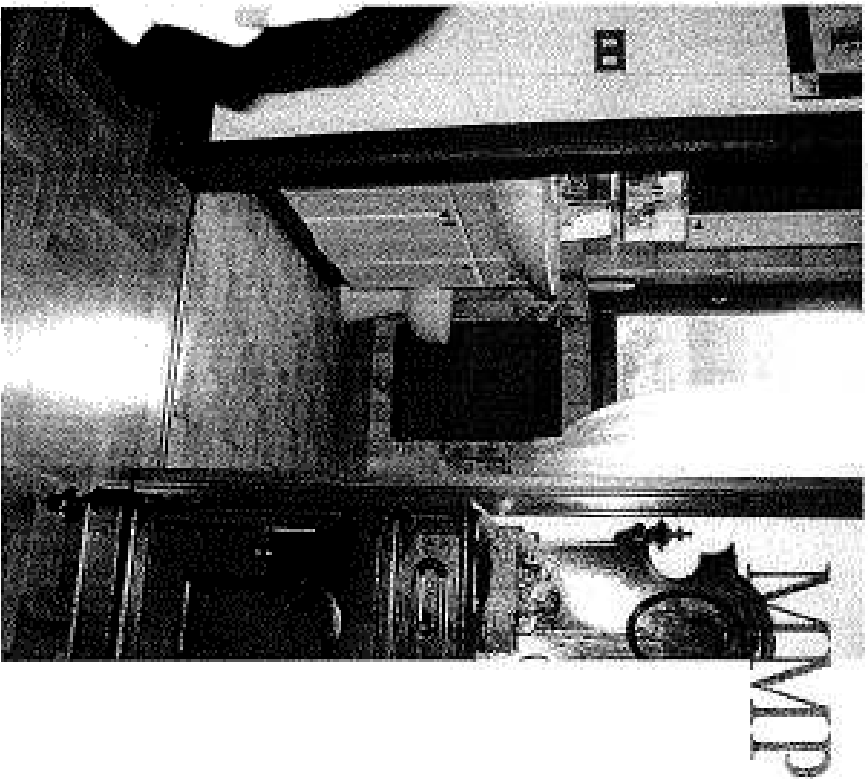


15. Camera matrimoniale;

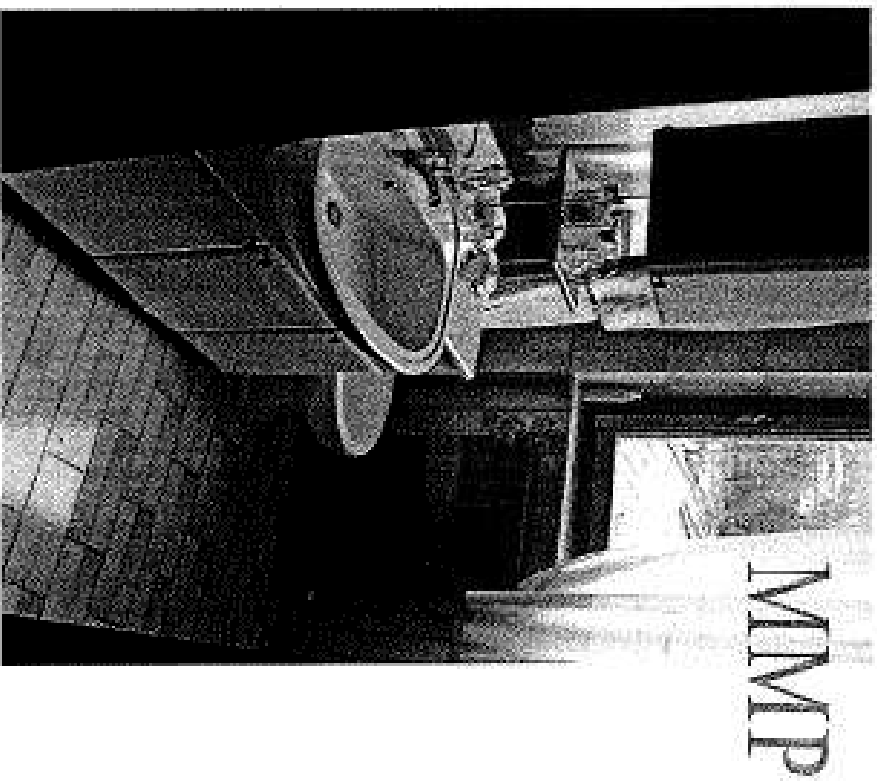


16. Camera singola;

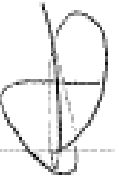
P



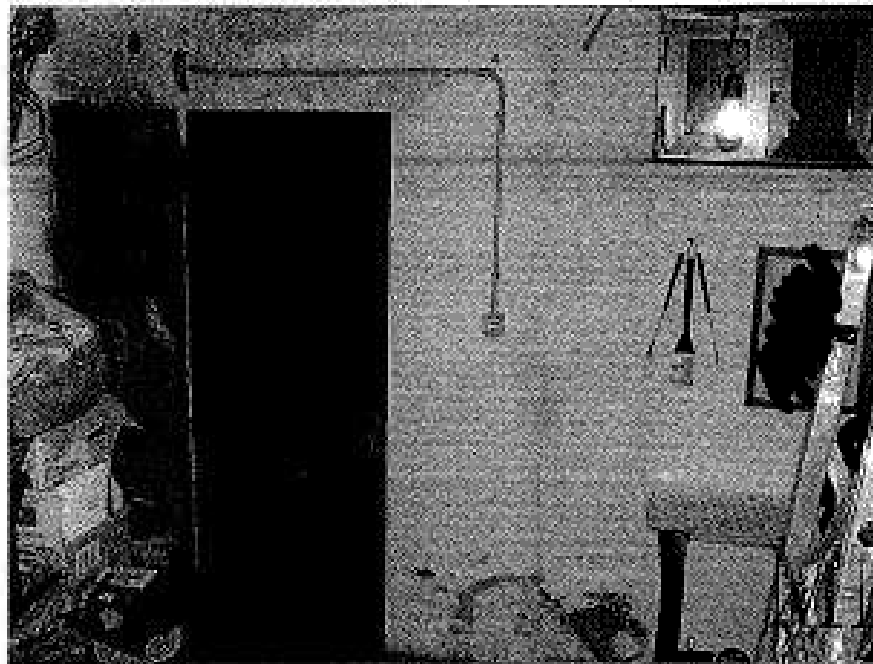
17. Bagno;



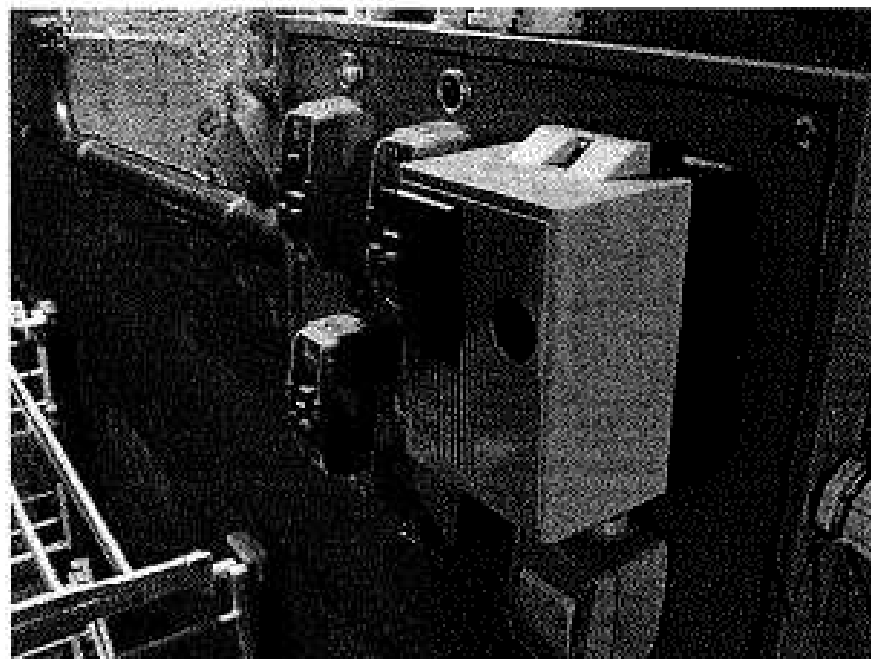
18. Idem;



AMBIENTI A PIANO INTERRATO

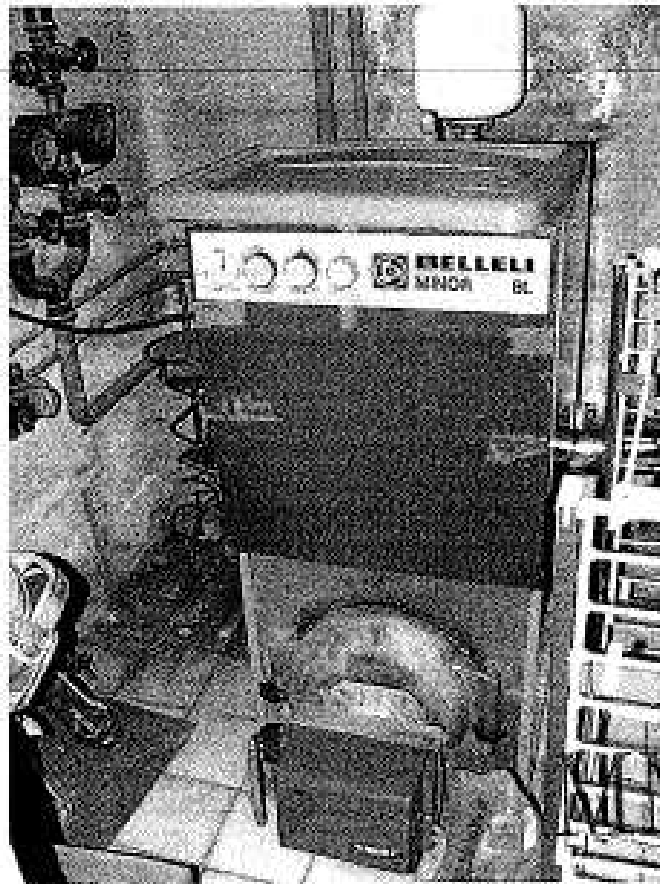


19. Cantina;



20. Quadro elettrico;

Handwritten signature or mark.



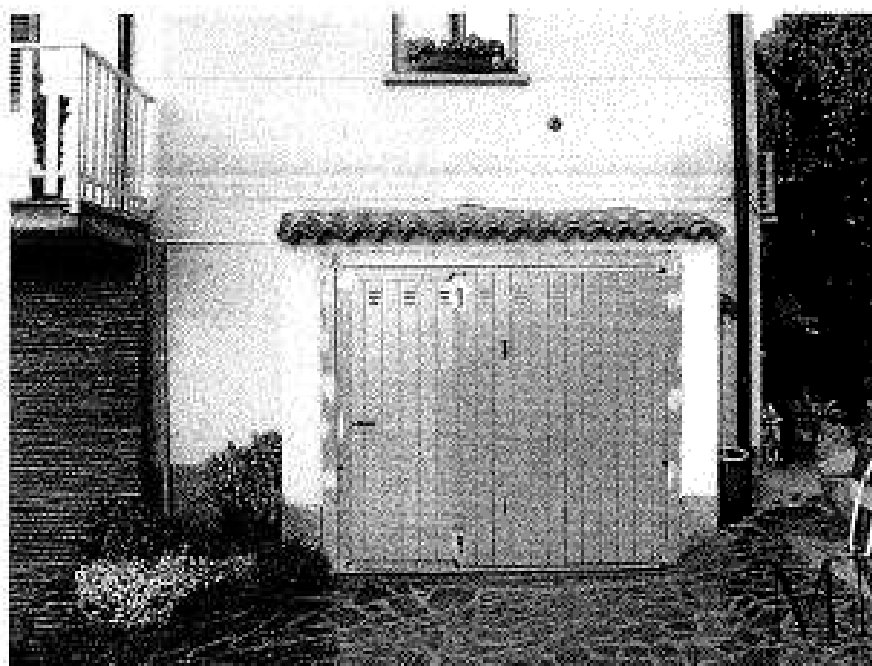
21. Centrale termica;



22. Idem, dettaglio;

MP

BOX E PERTINENZA

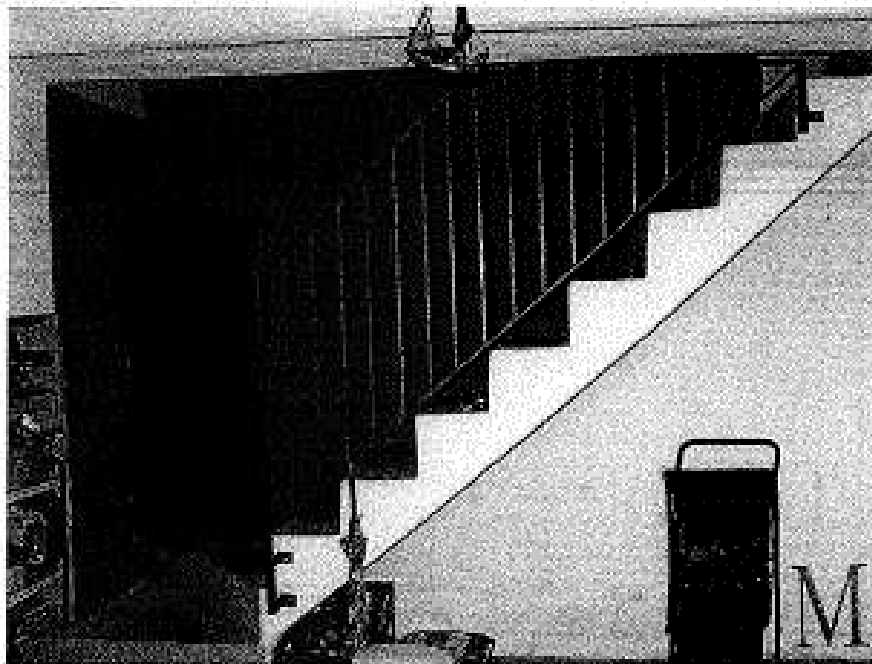


23. Vista accesso autorimessa dall'area cortilizia in lato sud / ovest;



24. Box;

Handwritten signature or mark.



25. Scala di accesso al locale a p. primo;

MMP



26. Lavanderia / sgombero;

MP

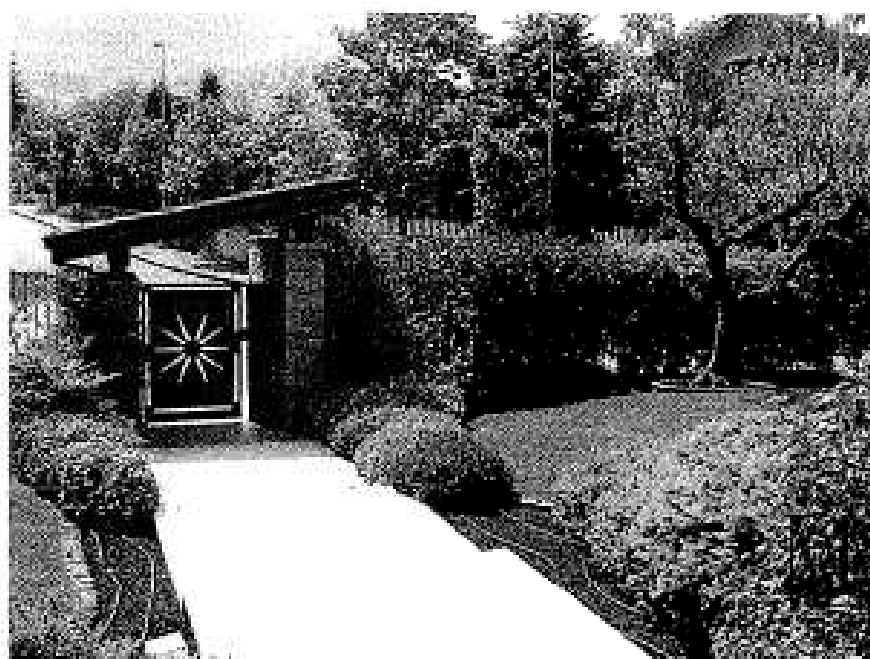
A

Doc.D/3



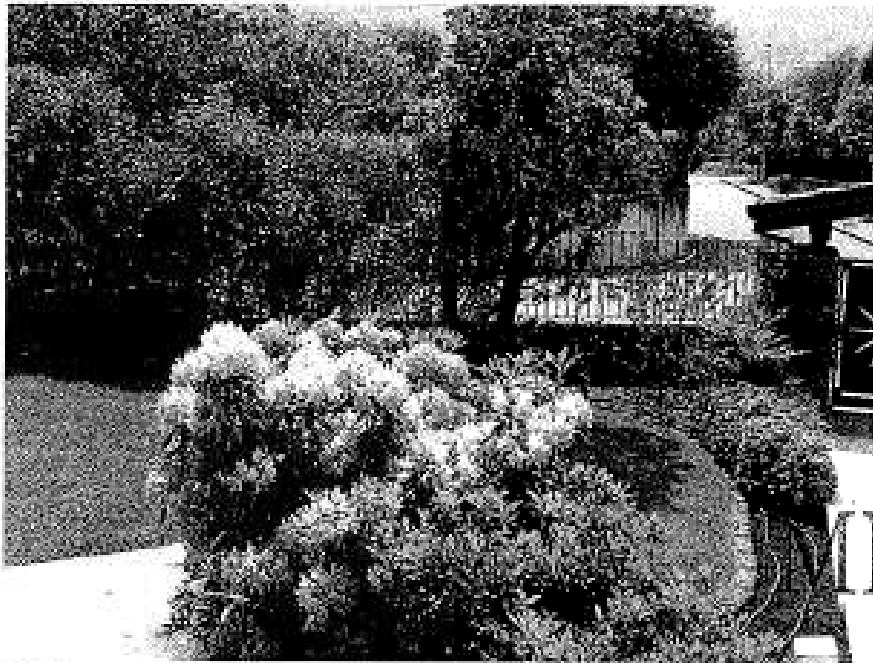
MMP

1. Vista ingresso da via Maicco;



MMP

2. Camminamento pedonale d'accesso;



MMP

3. Idem;



MMP

4. Fronte sud;

GP



5. Idem verso est;

MMP



6. Fronte sud verso ovest;

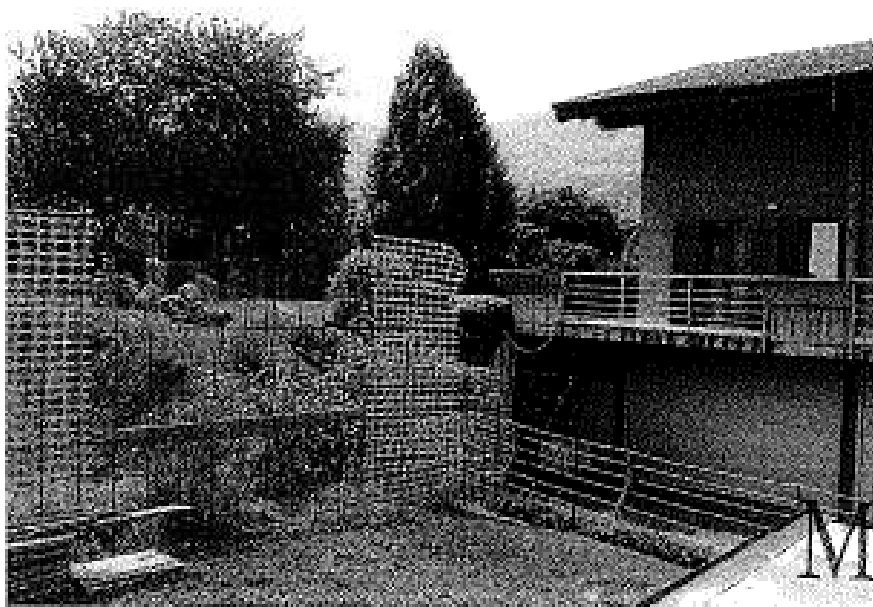
MMP





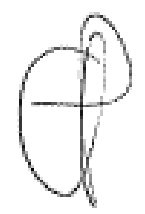
MMP

7. Fronte ovest;



MMP

8. Fronte nord;





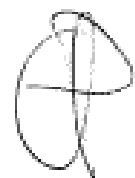
MMP

9. Idem;



MMP

10. Trottoia carrale e giardino pertinenziale;





MMP

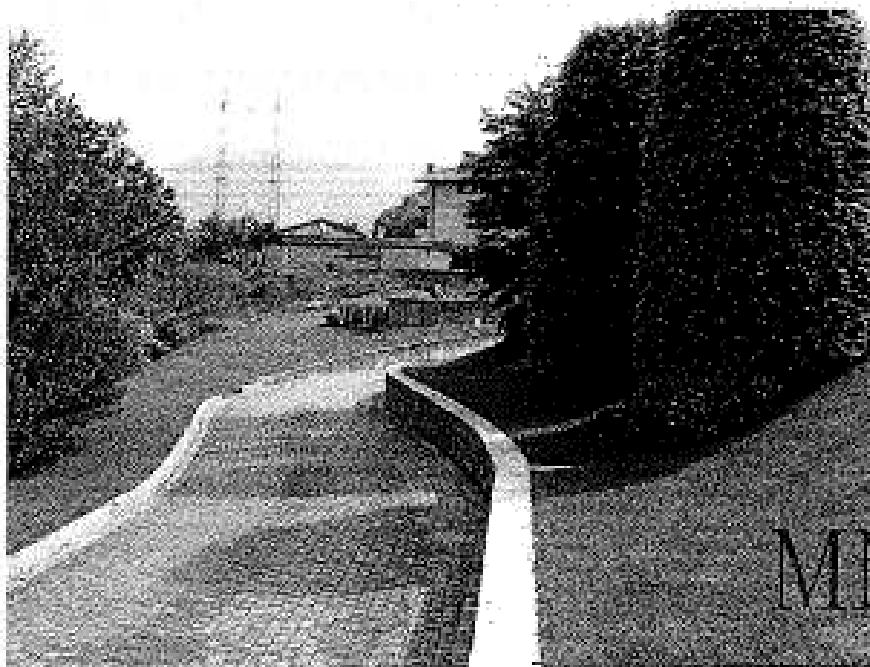
11. Idem;



MMP

12. Idem;

A handwritten signature or set of initials, possibly 'EP', written in a cursive style.



13. Idem;

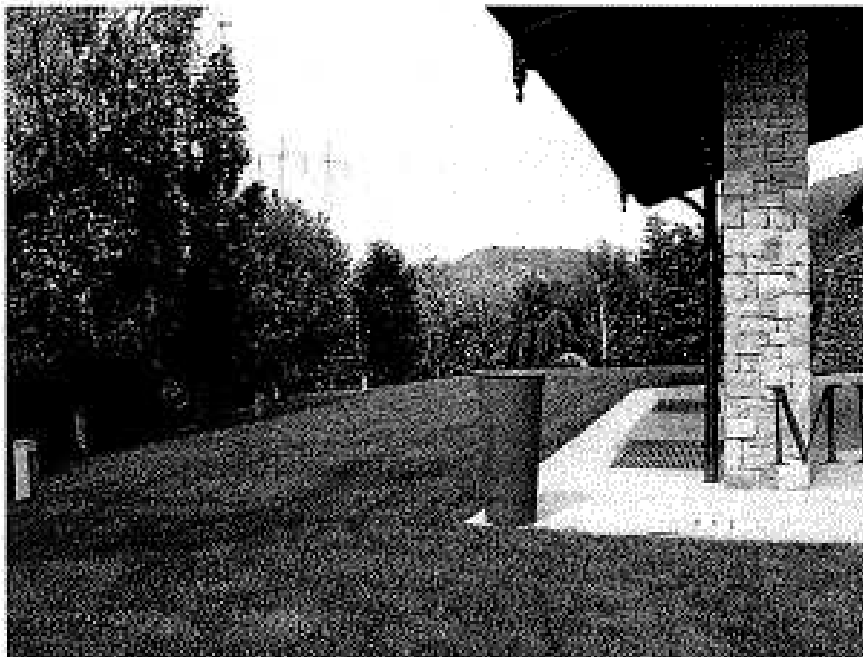


14. Idem;

MMP

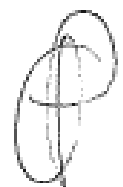


15. Idem;



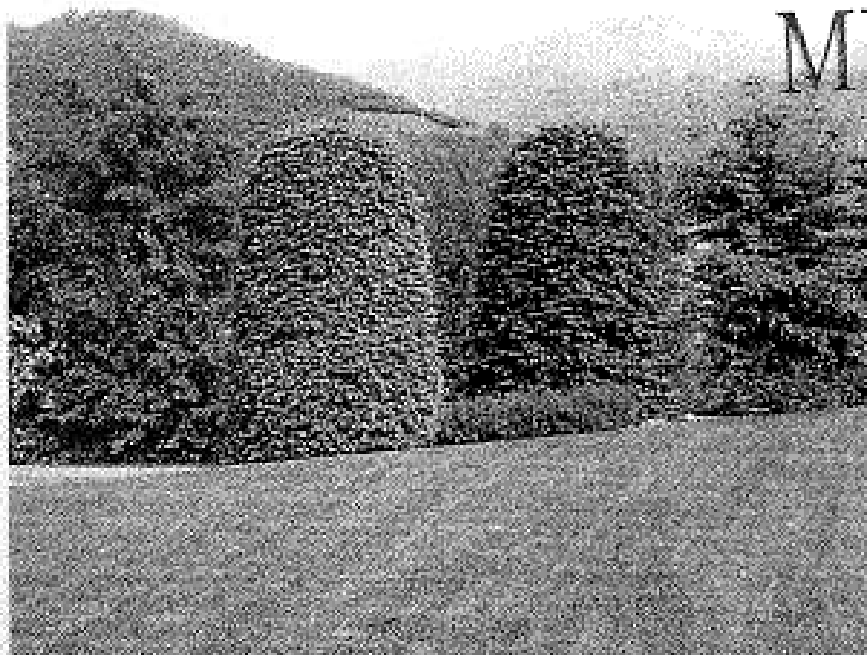
MMP

16. Giardino pertinenziale;



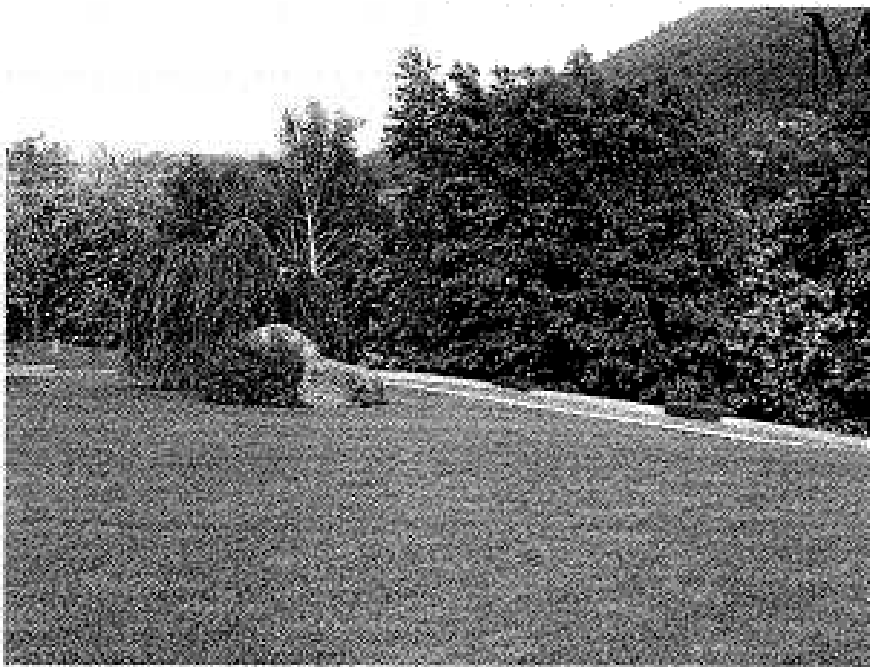


17. Idem;



18. Idem;

A handwritten mark or signature, possibly initials, located in the bottom right corner of the page. It consists of a stylized, looped shape.



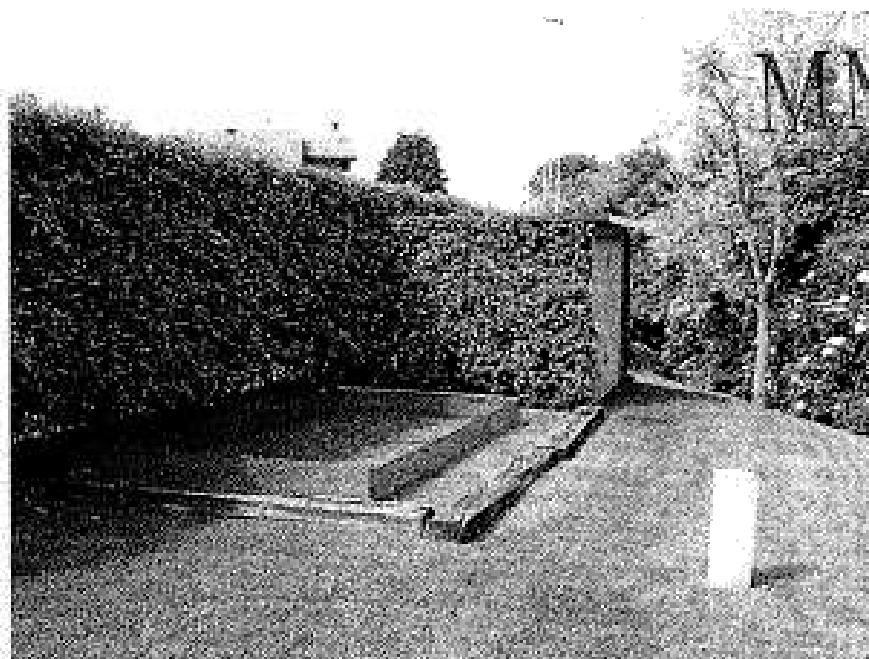
19. Idem;



20. Idem;



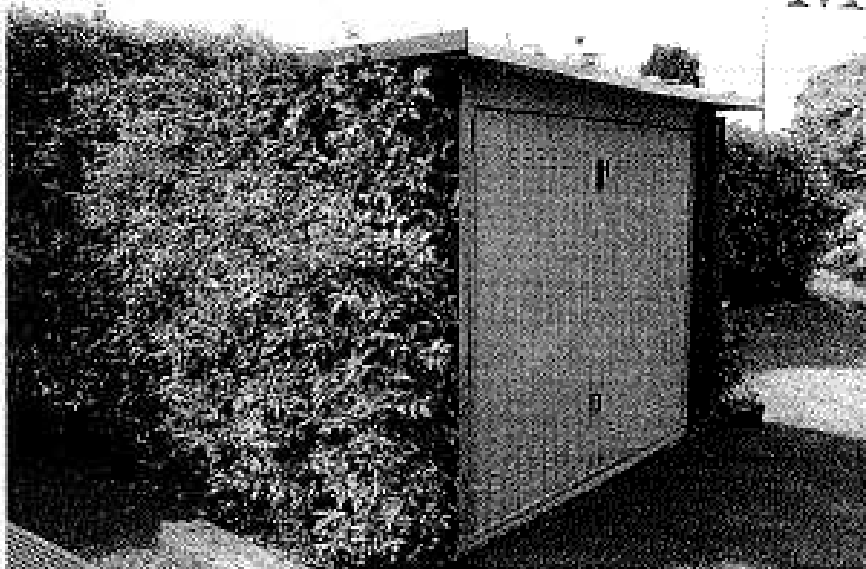
21. Idem;



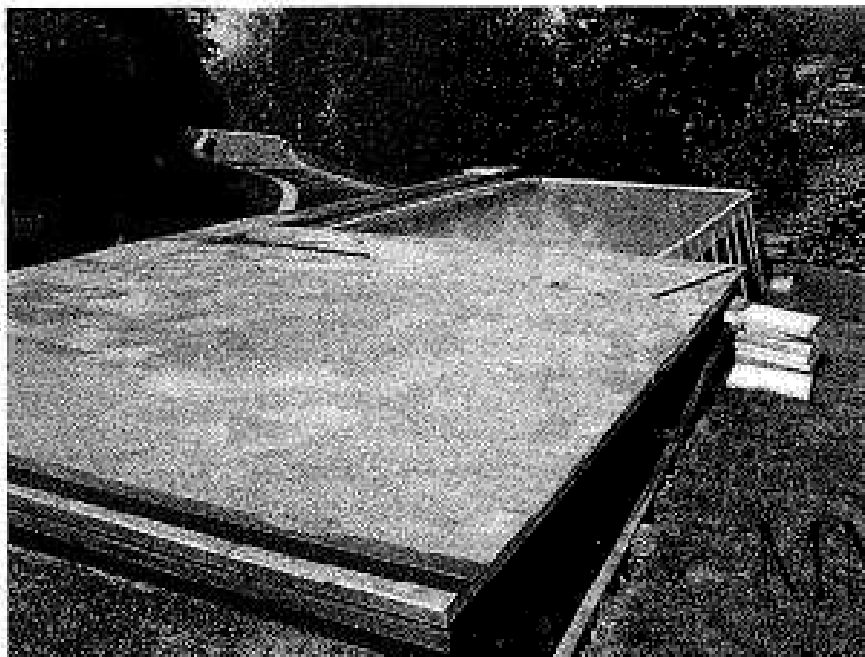
22. Vista box in lamiera attrezzi da giardino;

AP

MMP



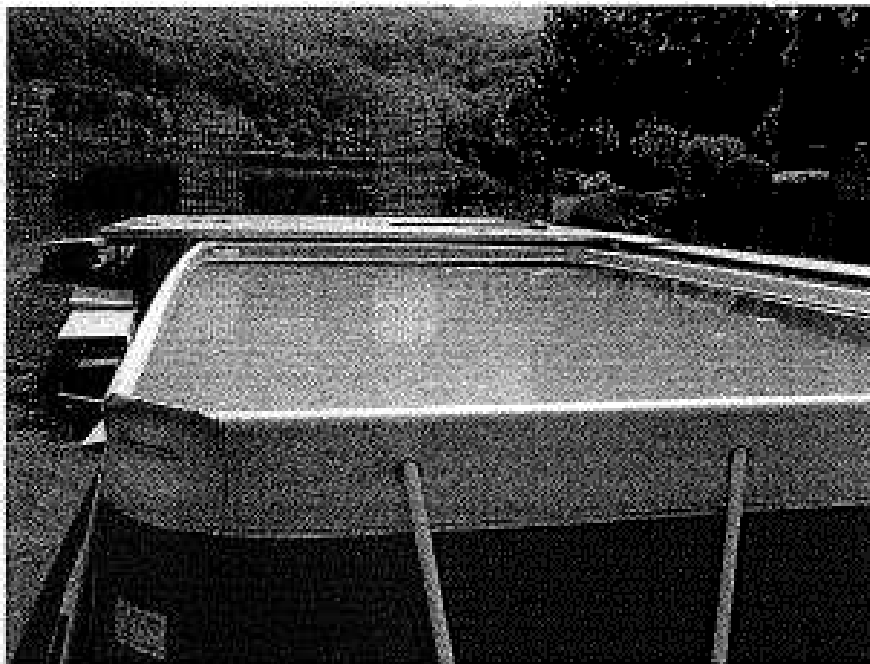
23. Idem;



24. Piscina in plastica removibile;

MP

P

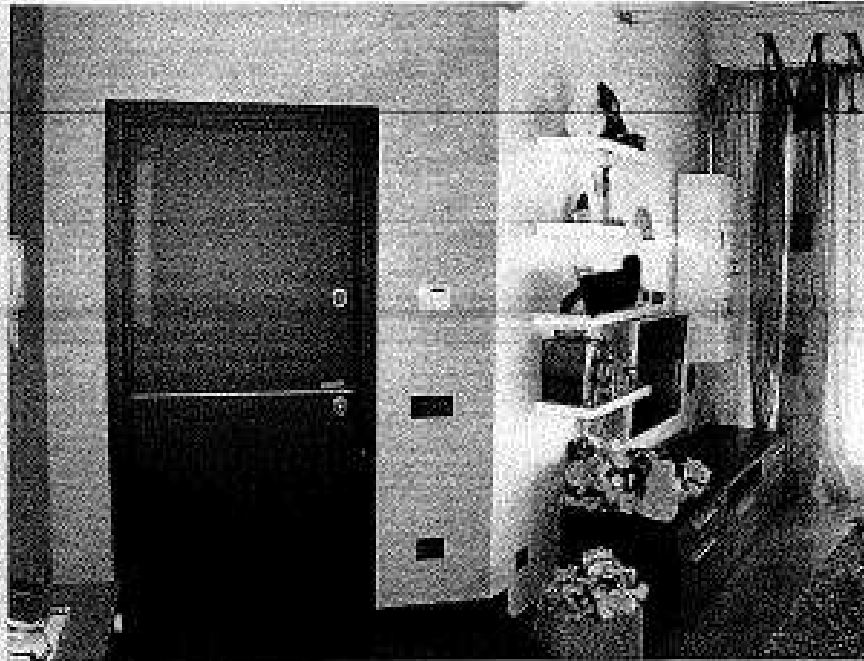


MP

25. Idem, dettaglio;

[Handwritten signature]

AMBIENTI A PIANO TERRA



MMP

26. Ingresso abitazione;



MMP

27. Soggiorno;

Handwritten signature or mark.



28. Idem;



29. Idem,

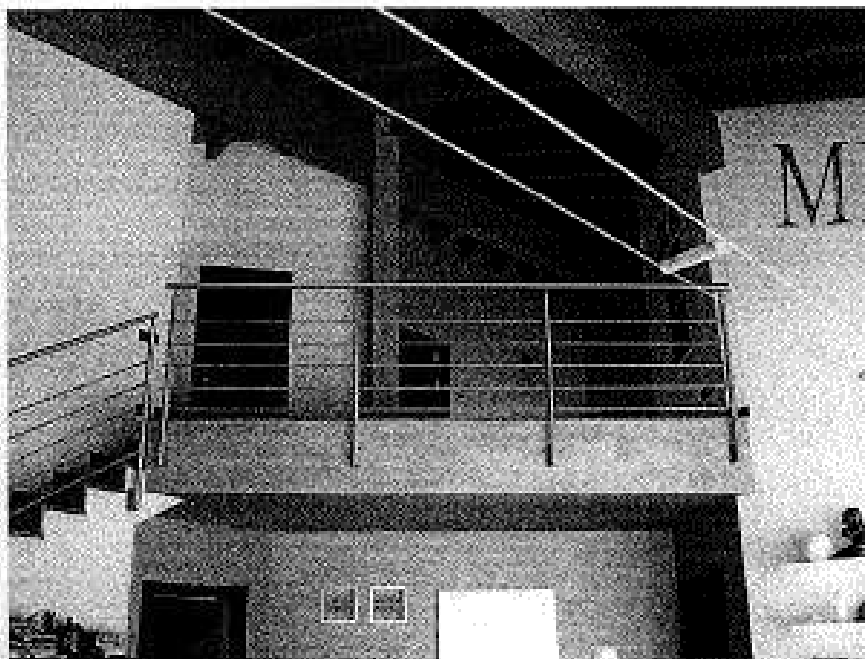
MP

MMP

Q

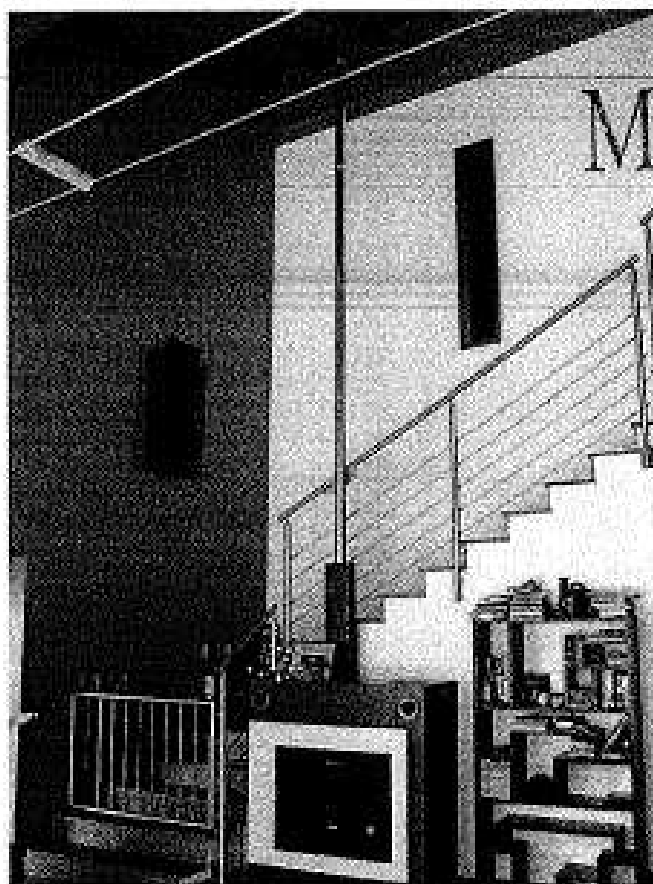


30. Idem, verso soppalco / p.primo;



31. Idem;

EP



MMP

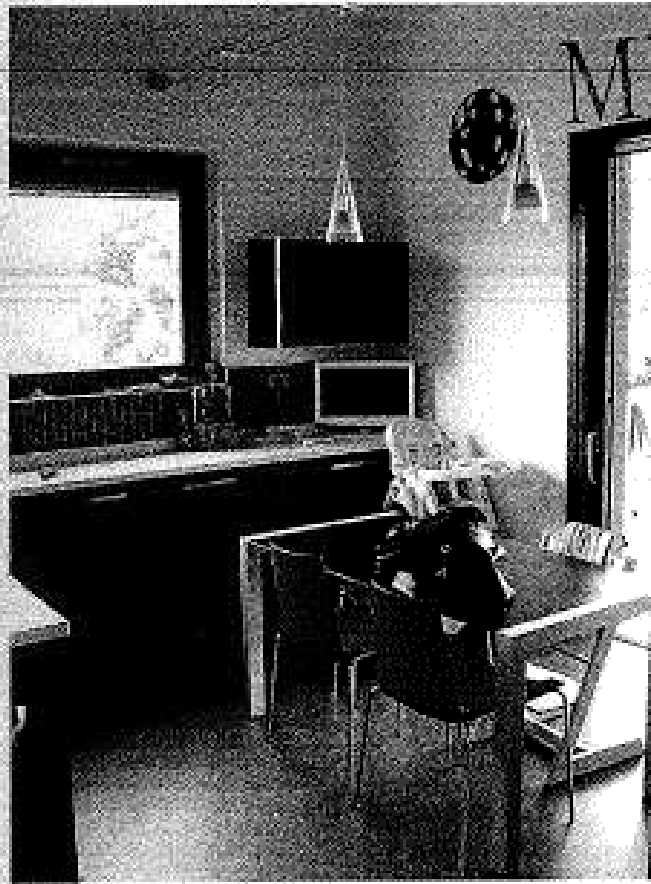
32. Idem, verso scala di accesso p.primo;



MP

33. Particolare camino chiuso / stufa;

MP

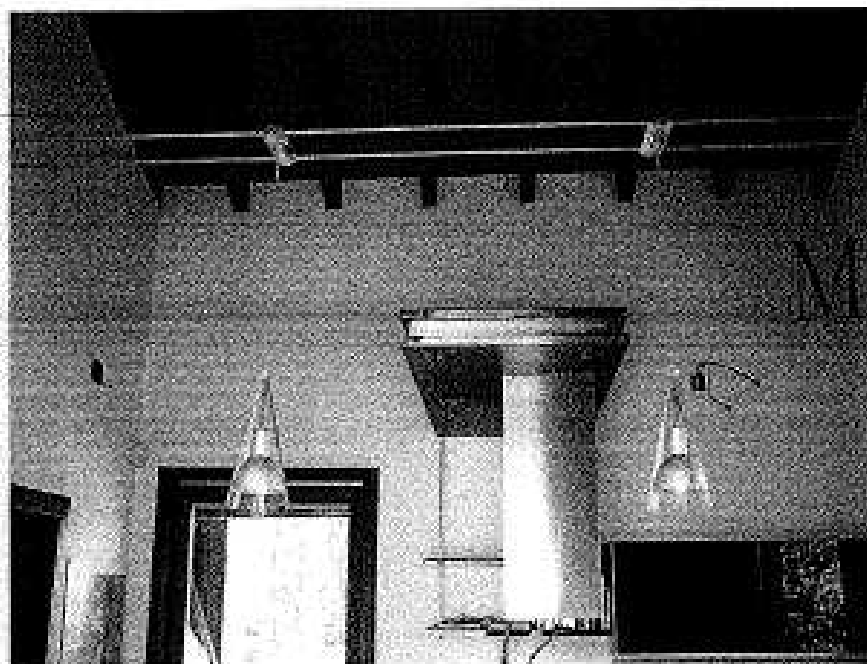


34. Cucina;



35. Idem;

①

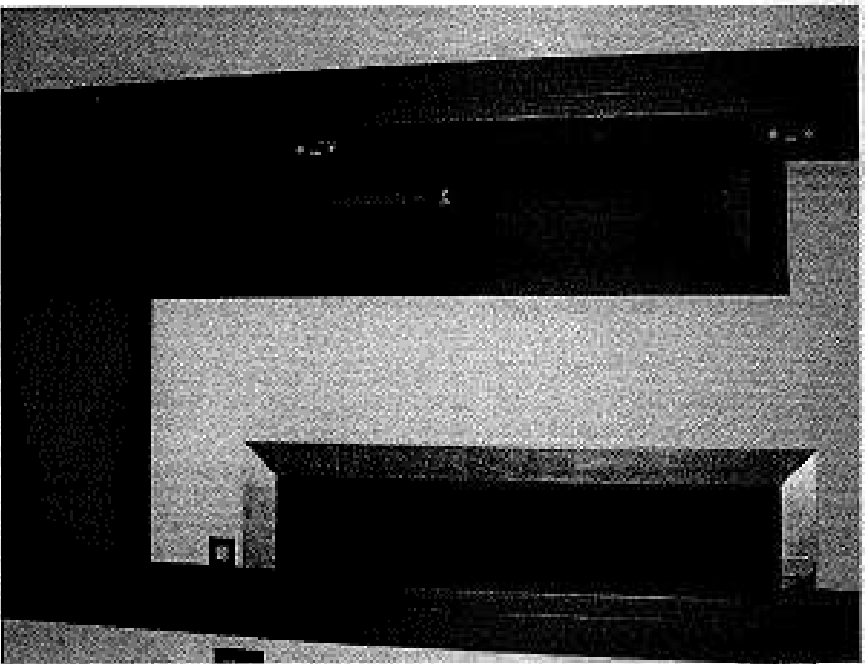


36. Idem;



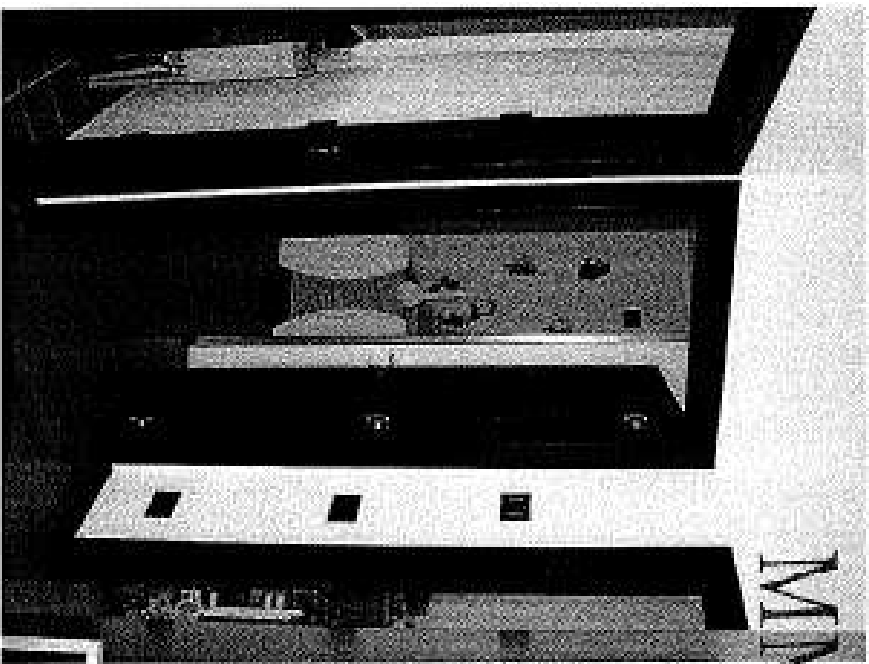
37. Idem,

Ⓟ



MMP

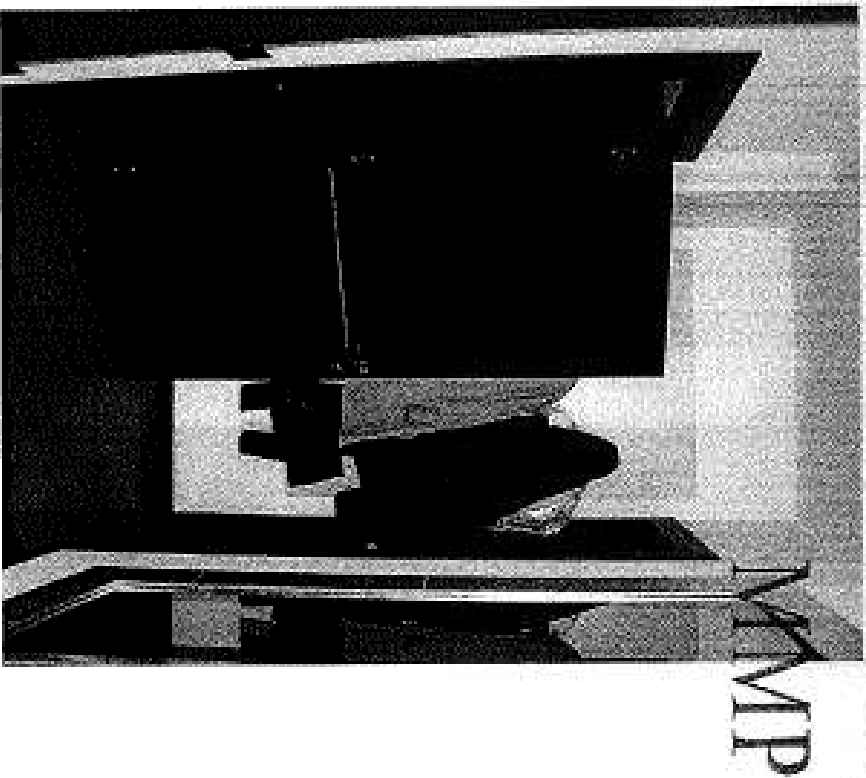
38. Disimpegno notte;



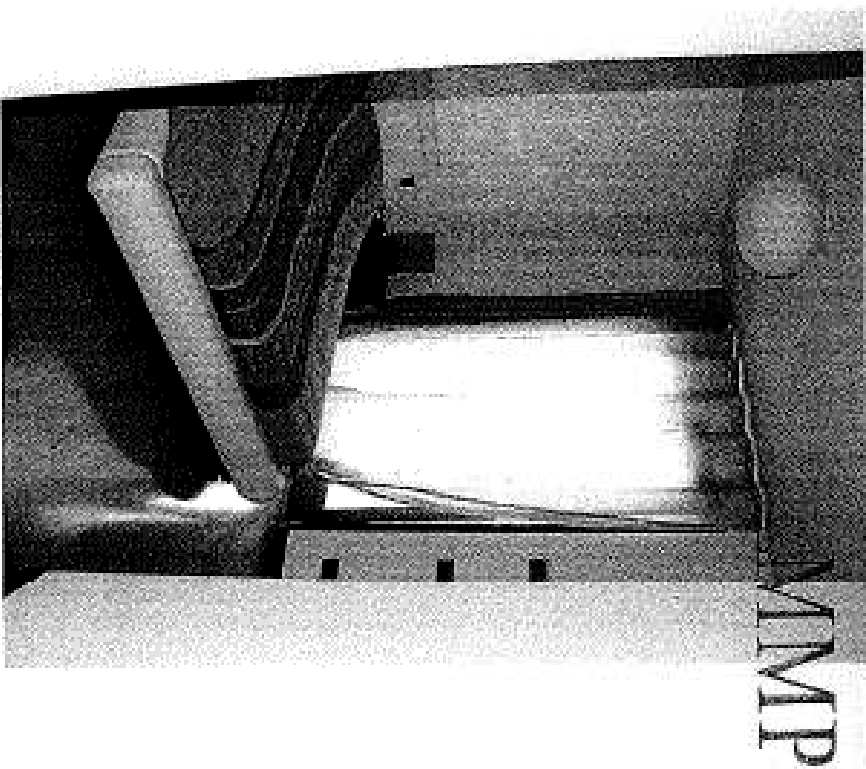
MMMP

39. Idem;

B

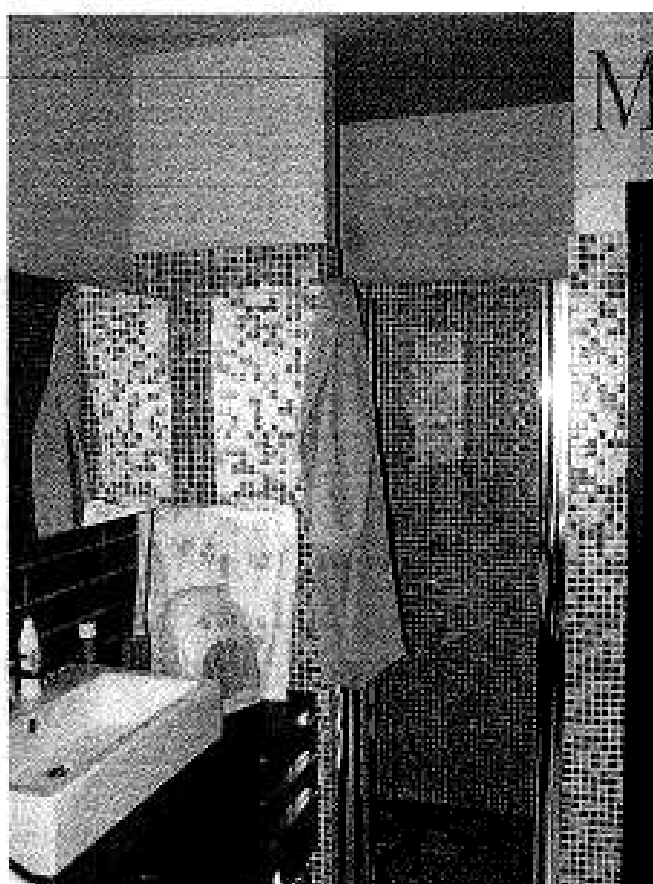


40. Camera matrimoniale;



41. Idem;

B

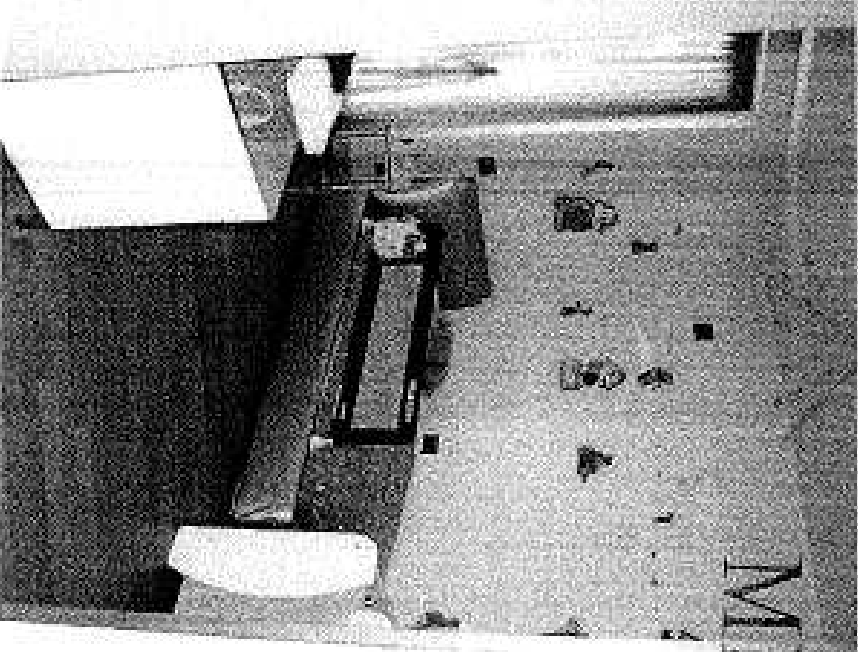


42. Bagno camera matrimoniale;

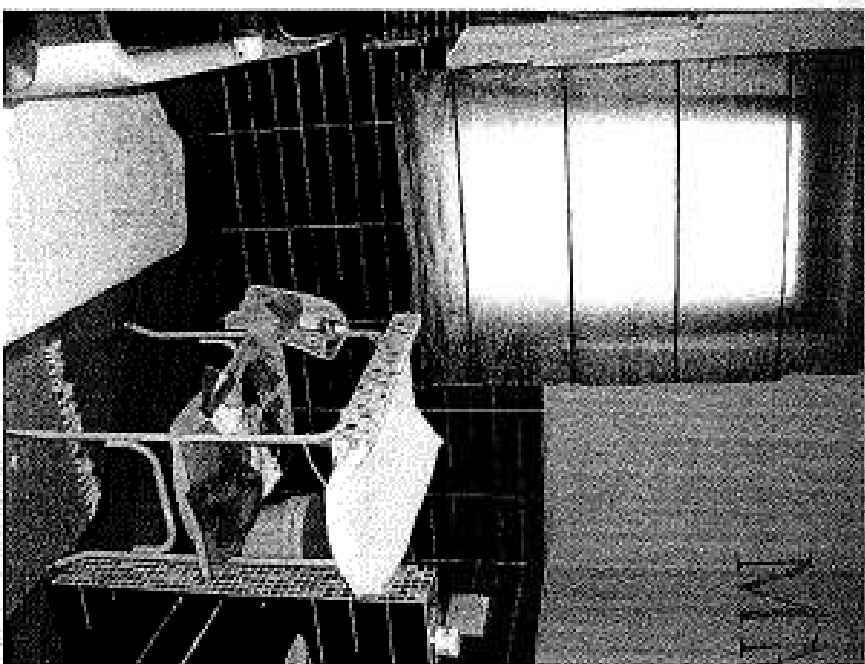


43. Sala giochi;



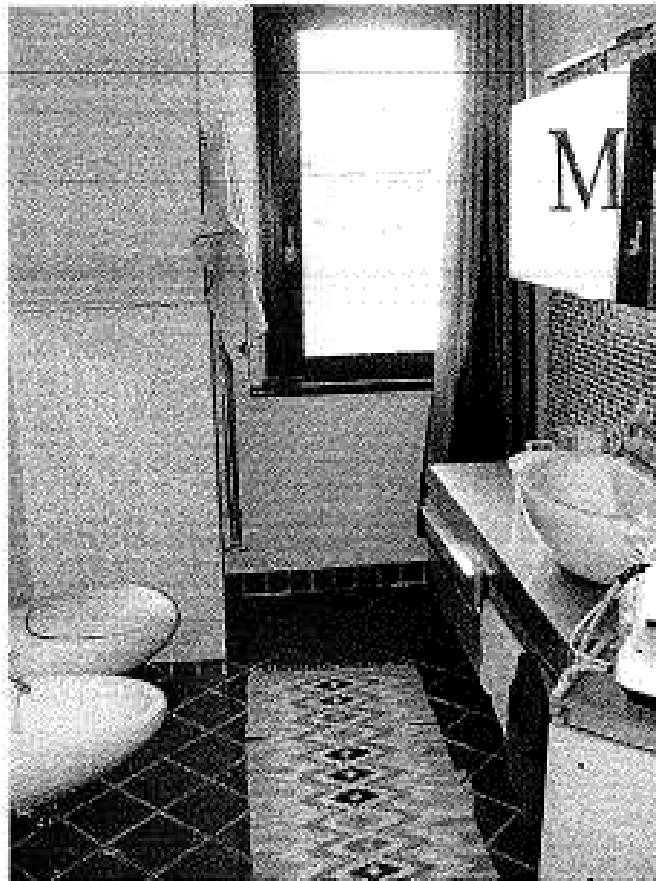


44. Camera singola;



45. Bagno camera matrimoniale;





46. Bagno;

GP

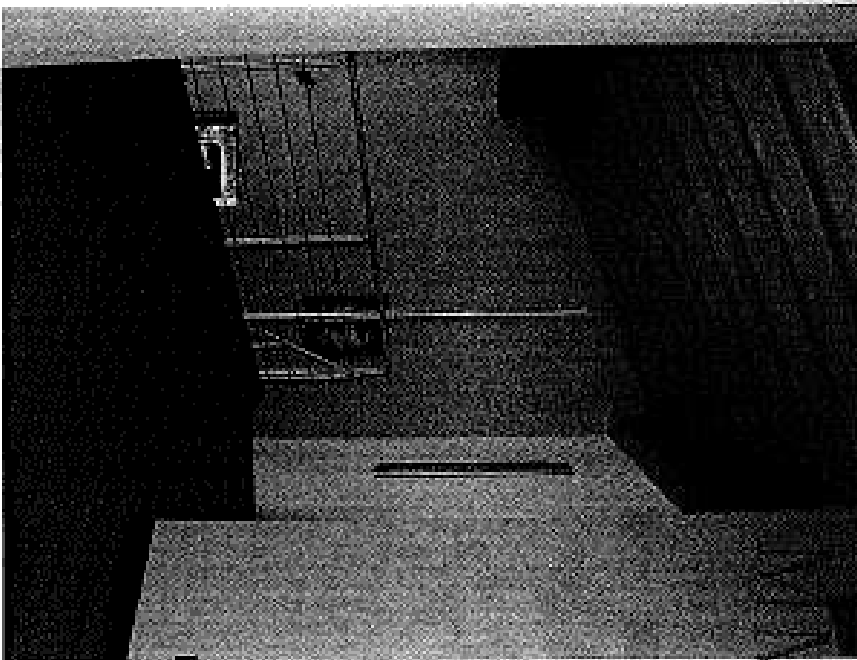
8

47. Scala di collegamento con il p. primo;



MP

48. Disimpegno / spazio open;

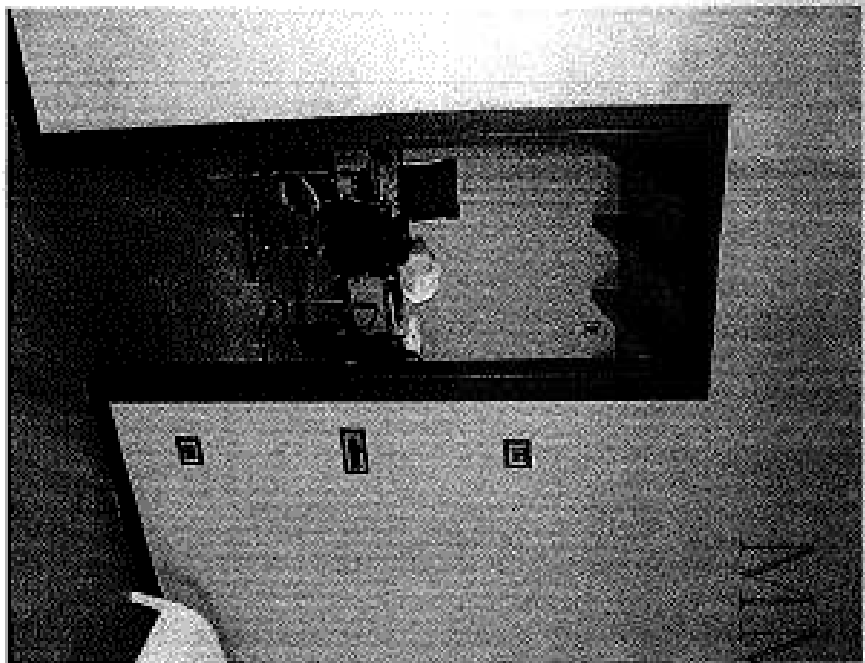


MP

AMBIENTI A PIANO PRIMO

8

49. Idem;

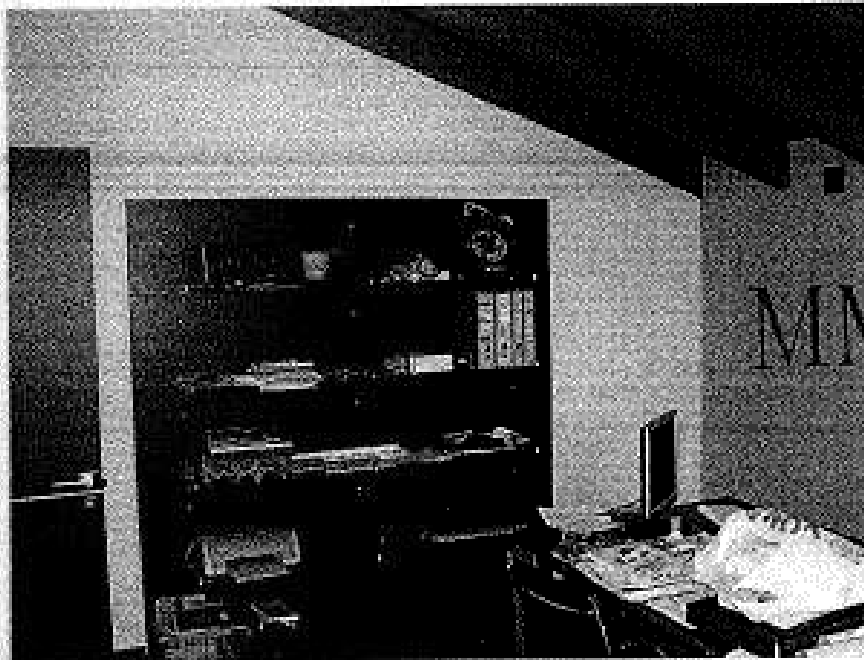


MP

50. Studios;

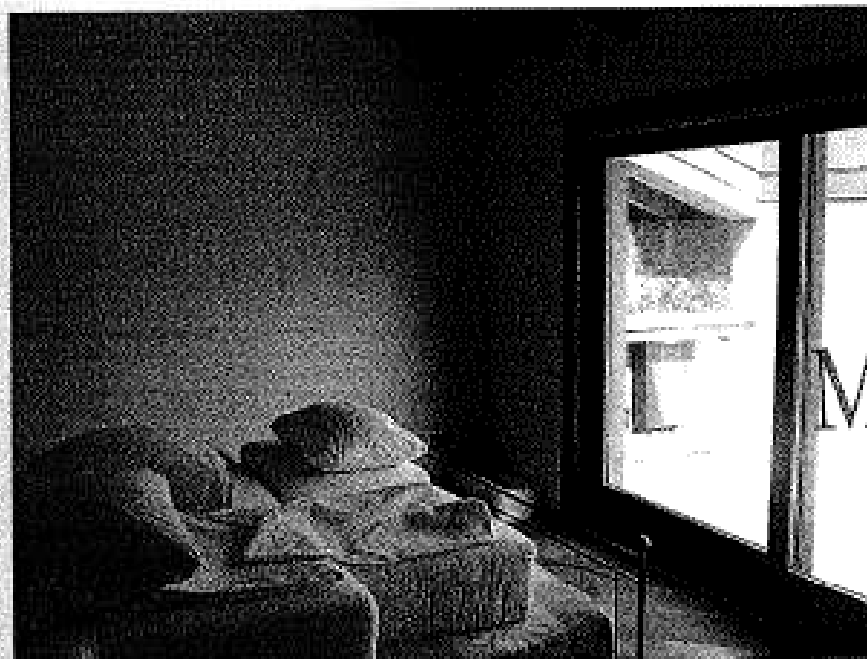


MP



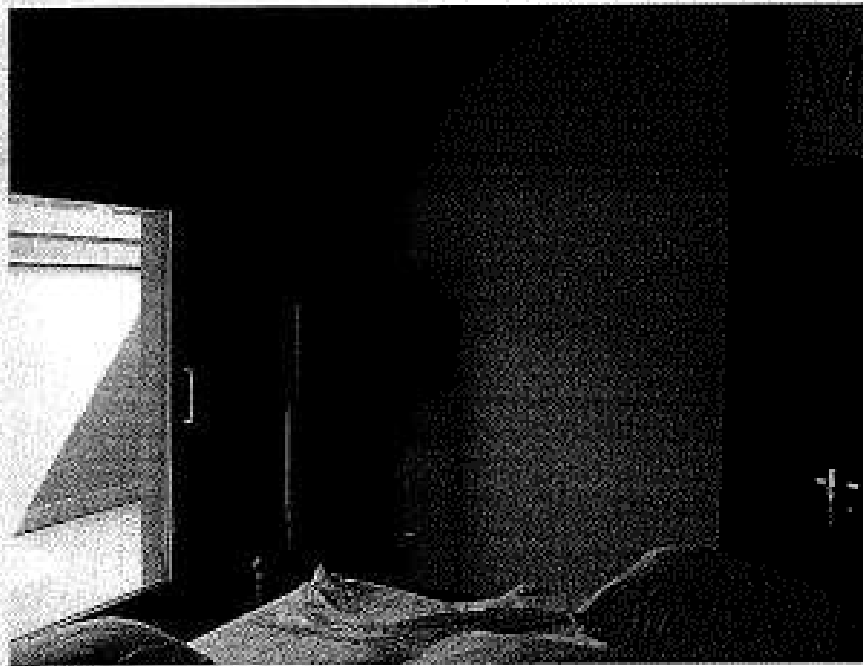
MMP

51. Idem;



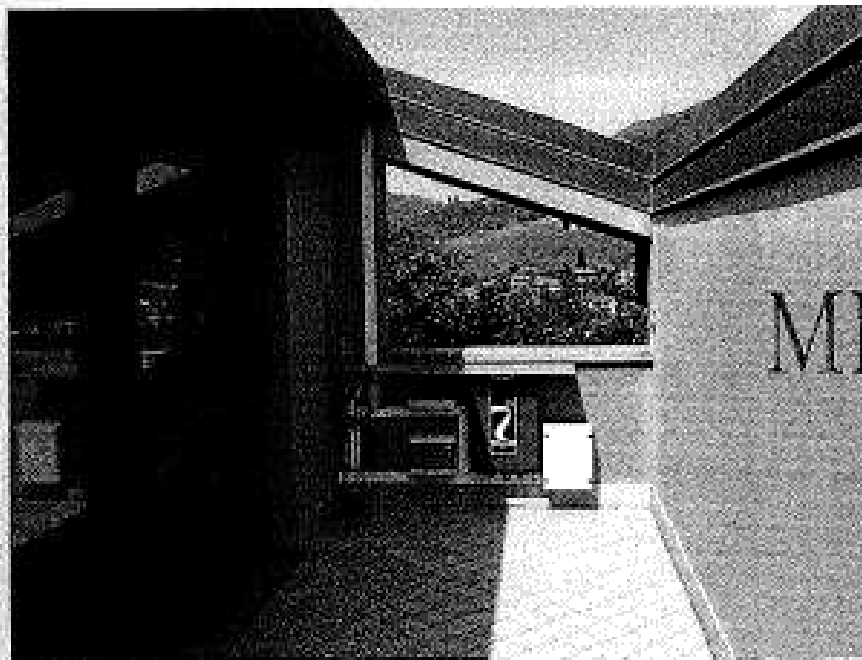
MMP

52. Camera matrimoniale;



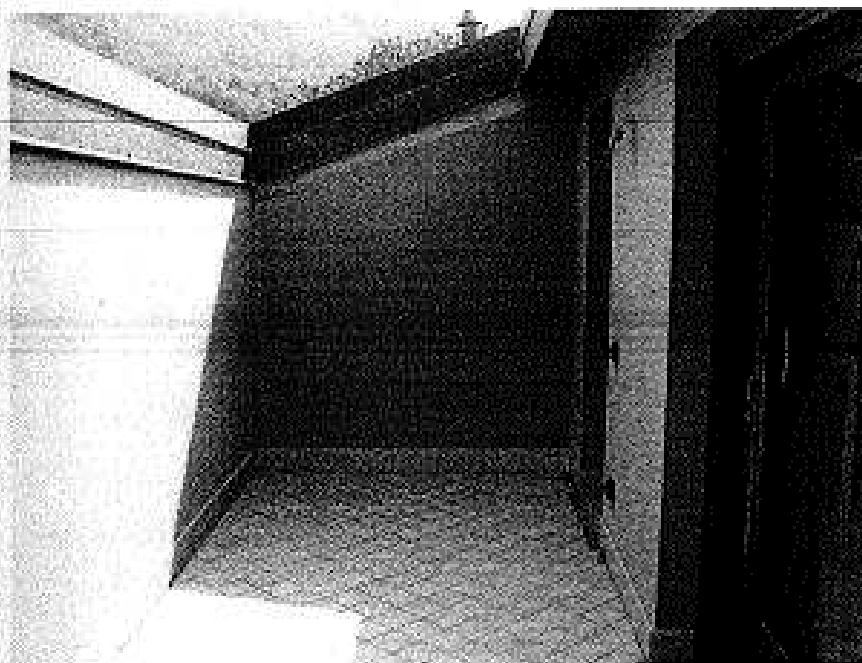
53. Idem;

MMP



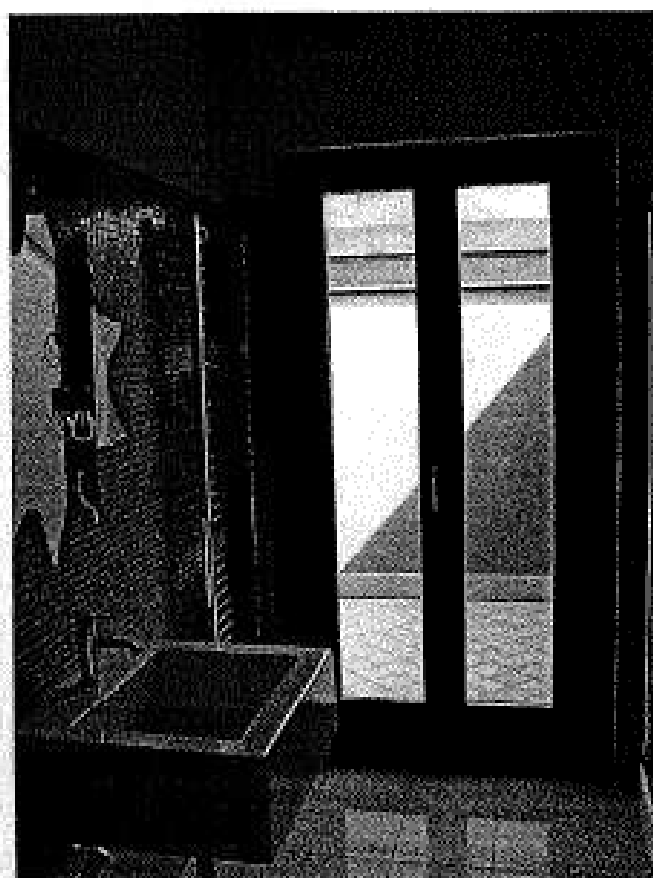
54. Terrazza;

MMP



MP

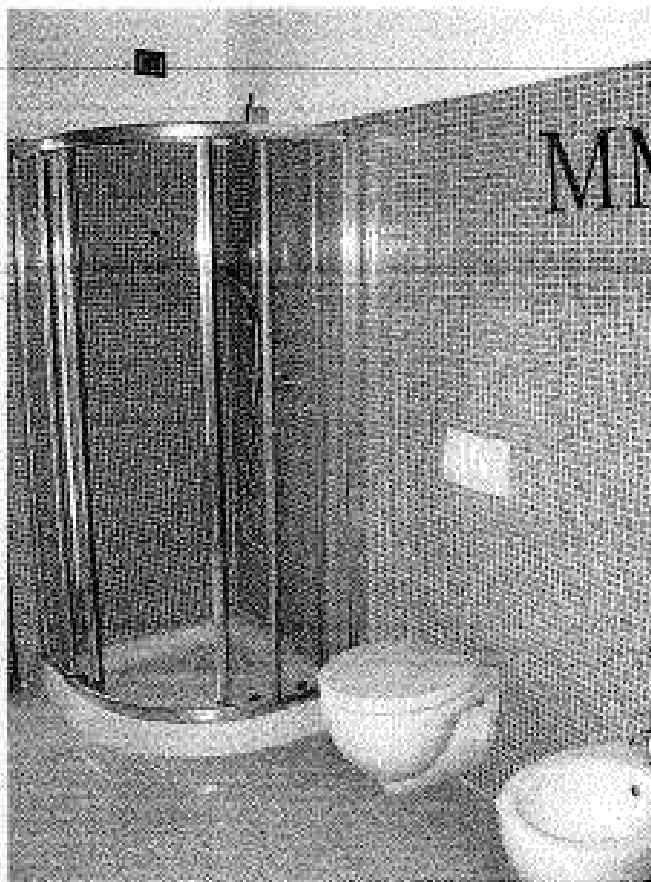
55. Idem;



MP

56. Bagno;

P

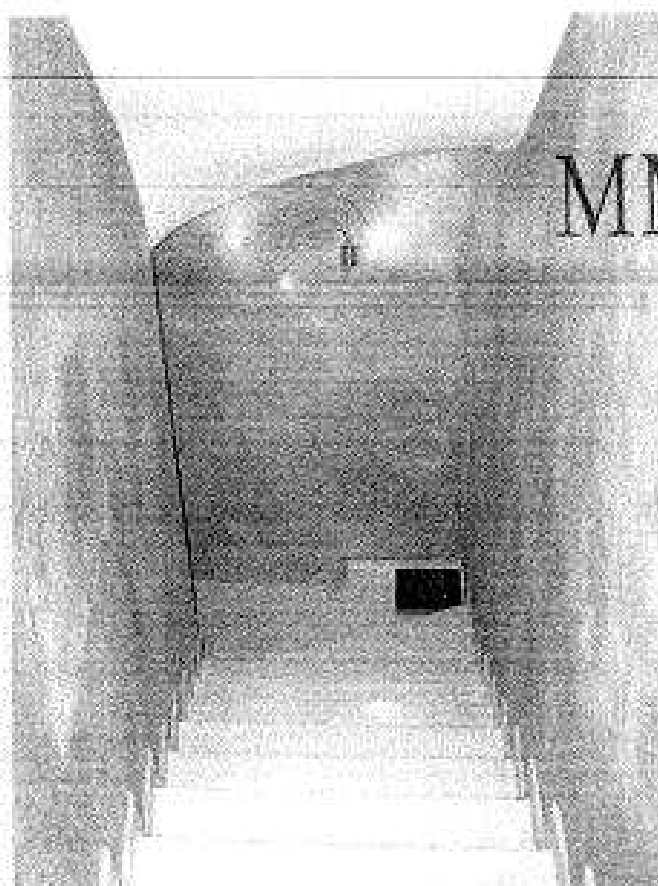


MMP

57. Idem;

A

AMBIENTI AL PIANO INTERRATO

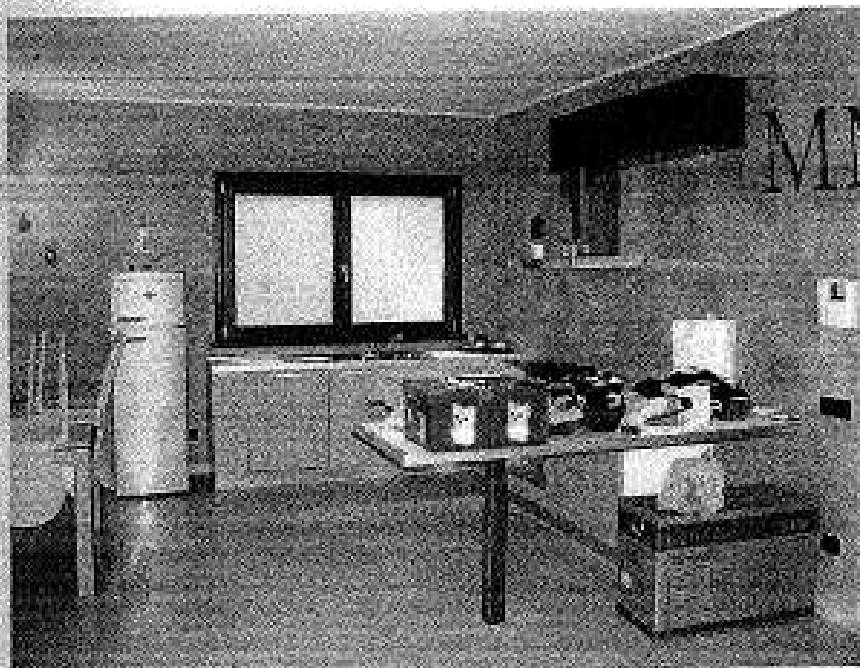


58. Scala di collegamento con il p.interrato;



59. Taverna;

MMP



MMP

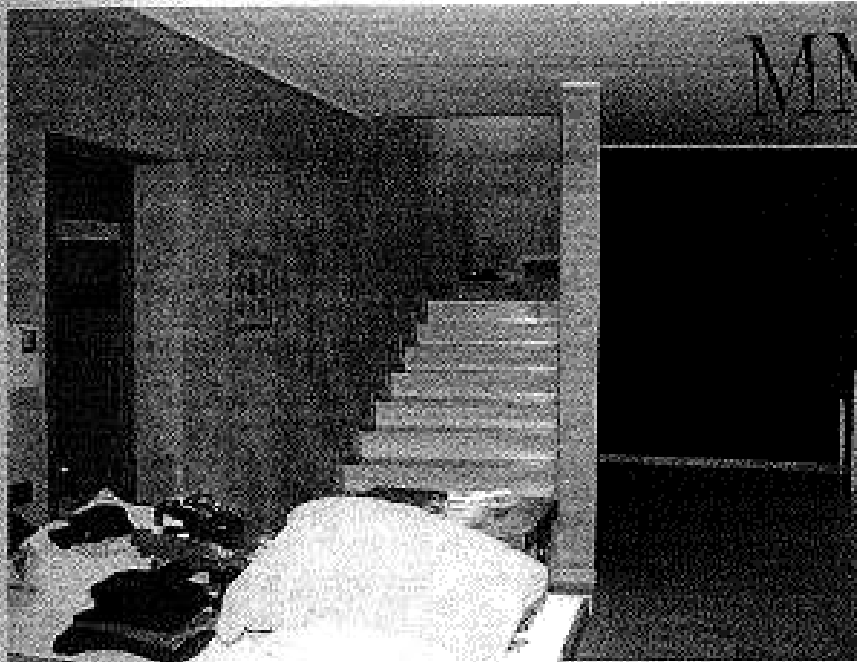
60. Idem;



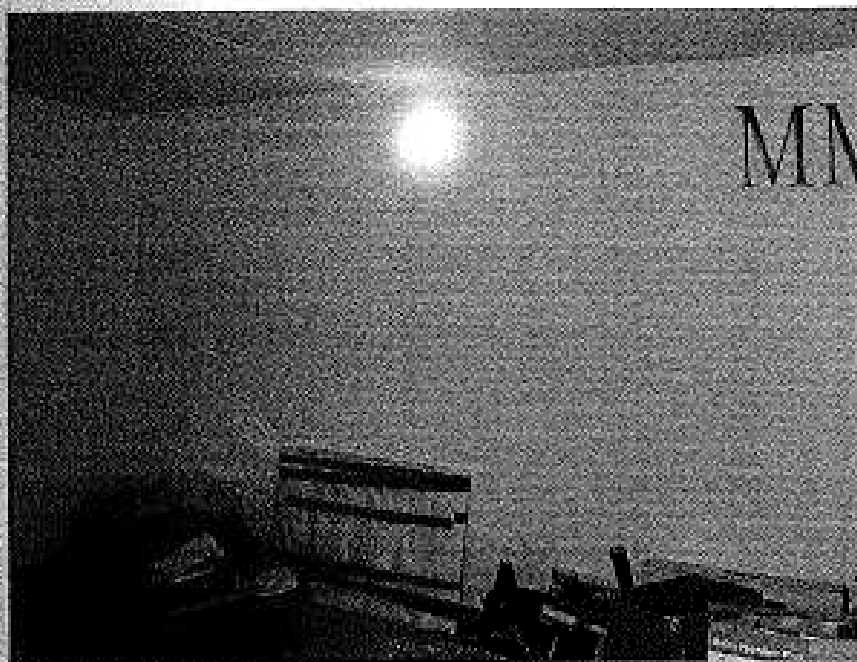
MMP

61. Idem;

A



62. Idem;

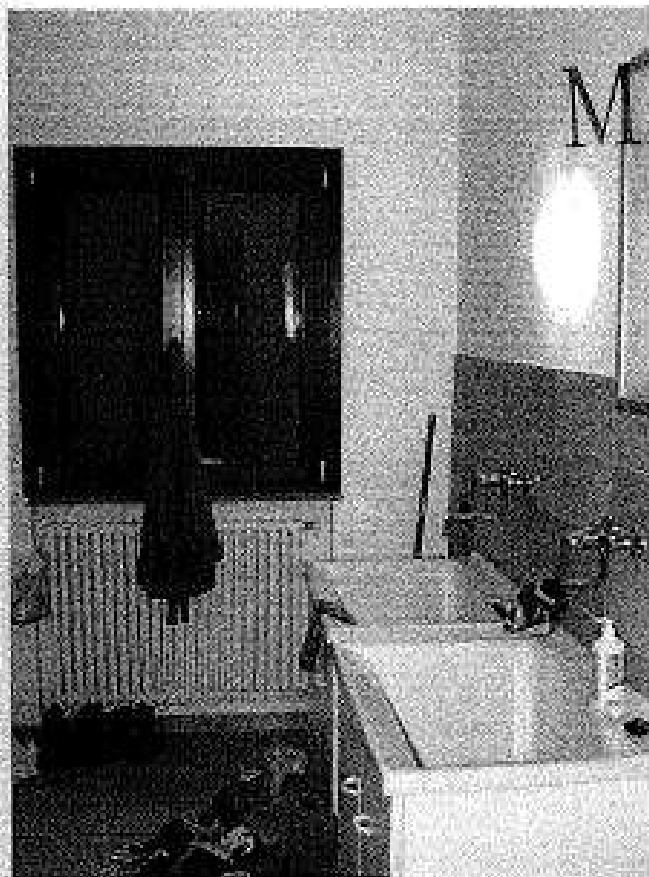


63. Stireria / sgombero;

GP

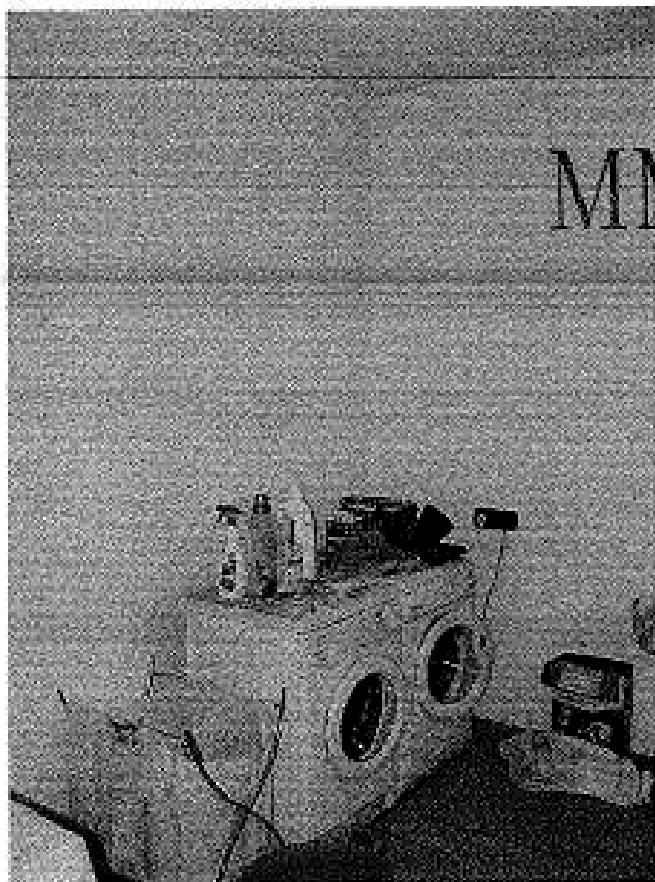


64. Idem;



65. Lavanderia;

A



MMP

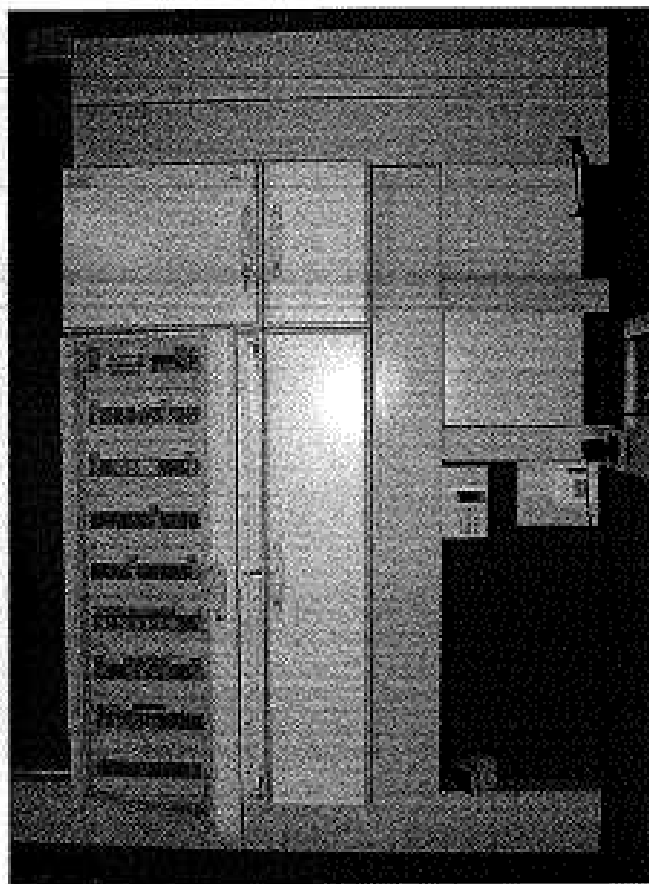
66. Idem;



MMP

67. Sgombero;

A



68. Idem, dettaglio quadro elettrico;



69. Idem;

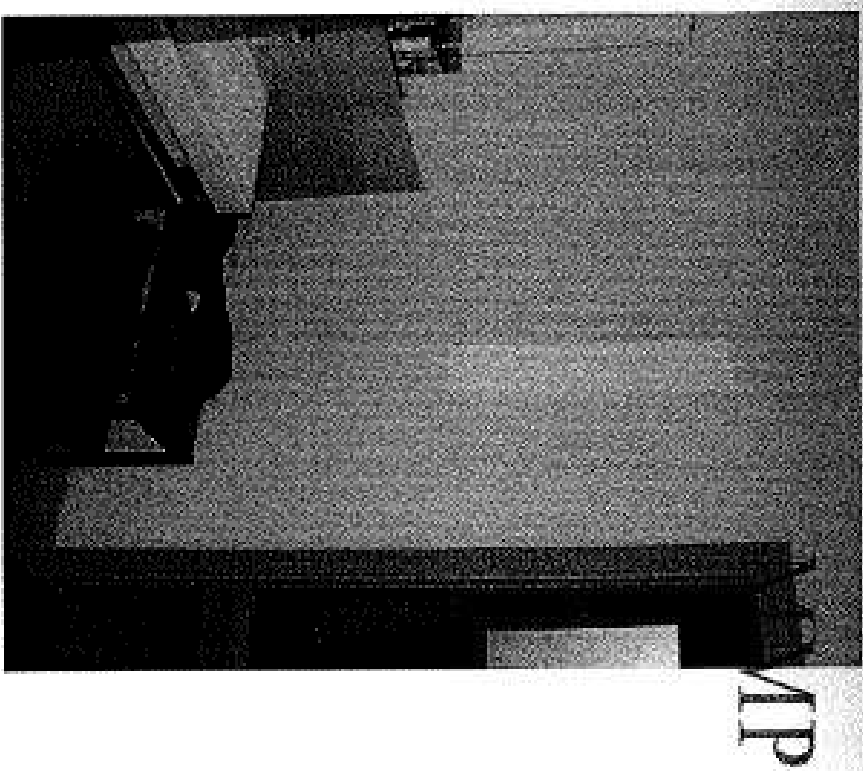
MP

MMP

P

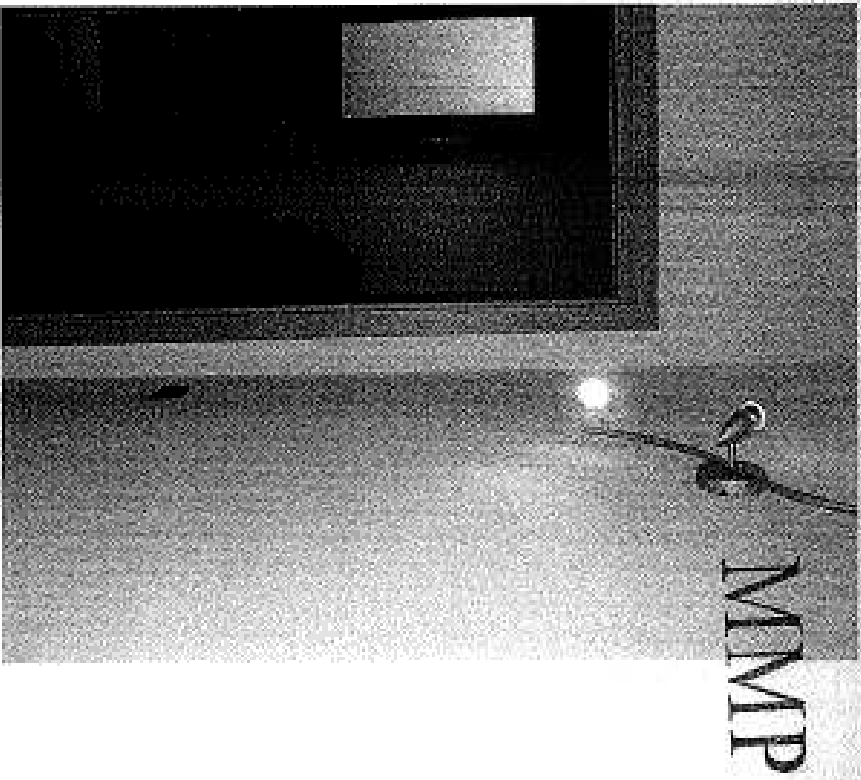


70. Disimpegno bagno;

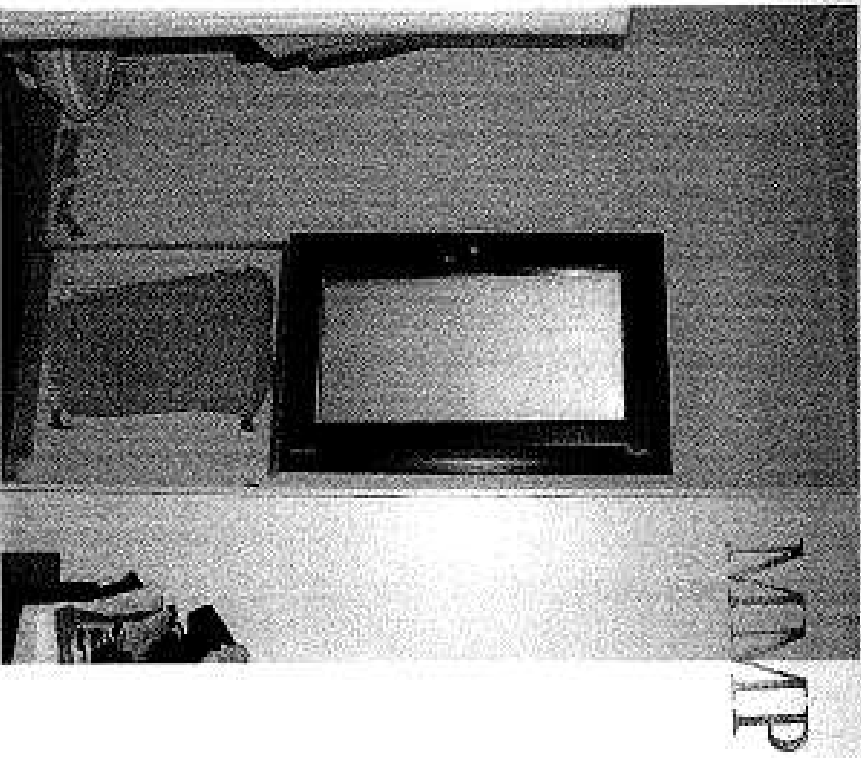


71. Antibagno;

8

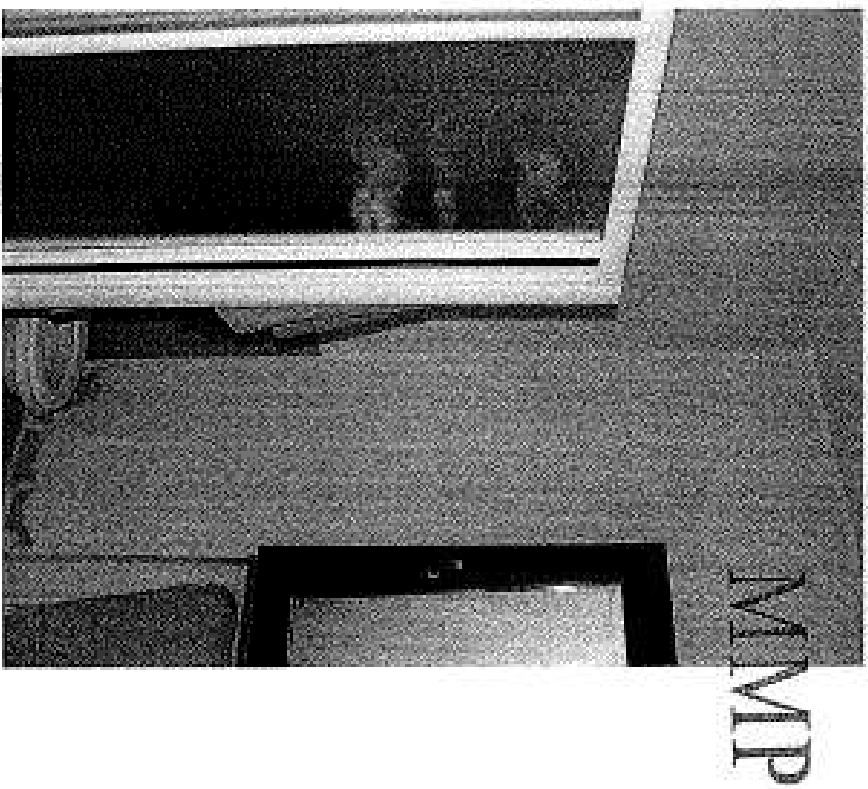


72. Idem;

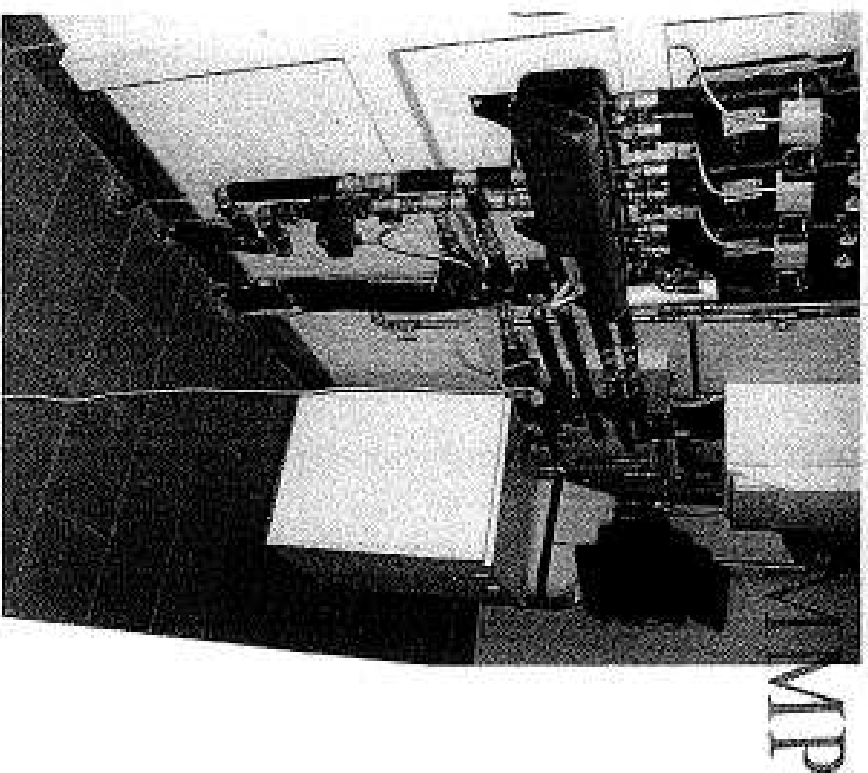


73. Bagno;

8

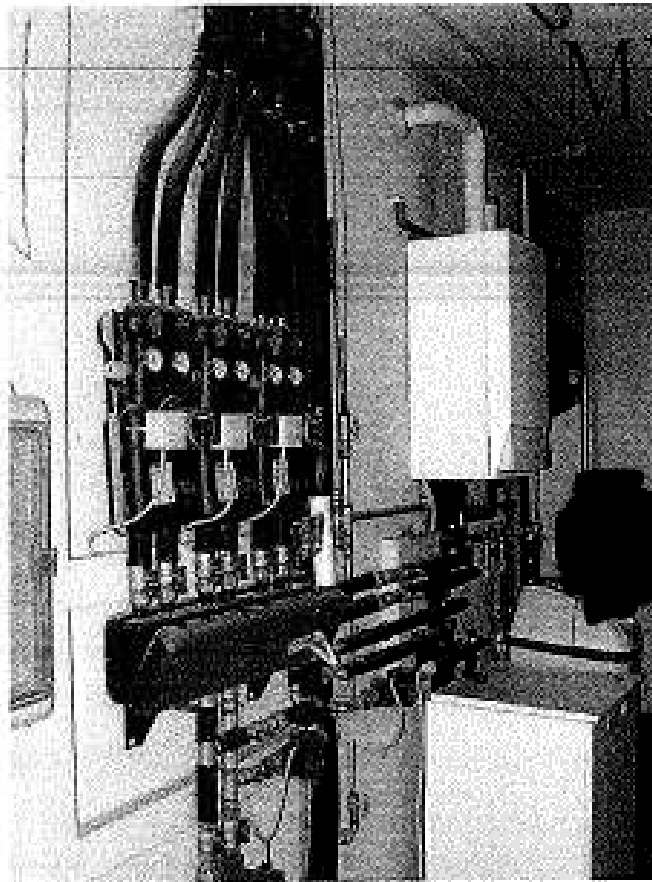


74. Idem;

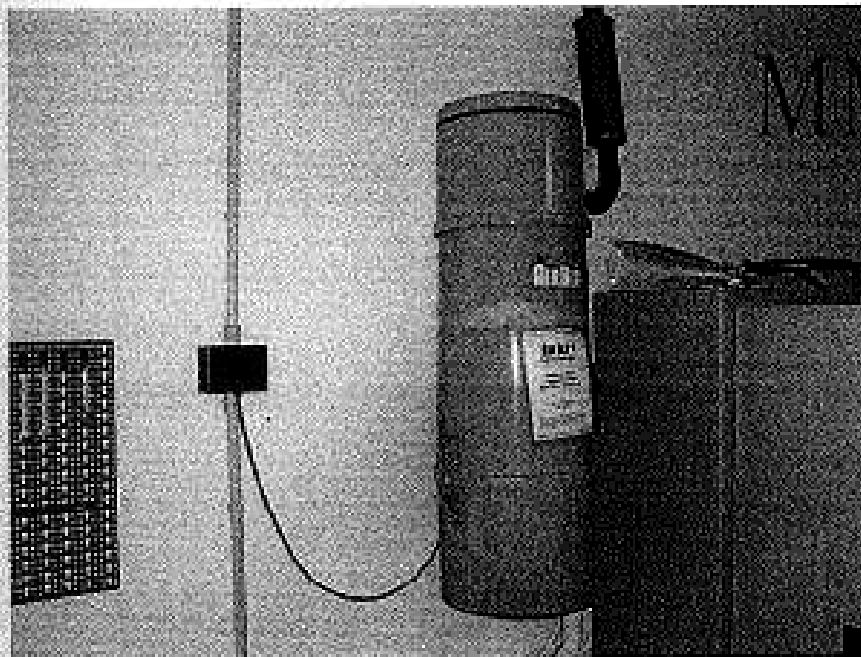


75. Intercapedine ove risiedono gli impianti tecnici;

②

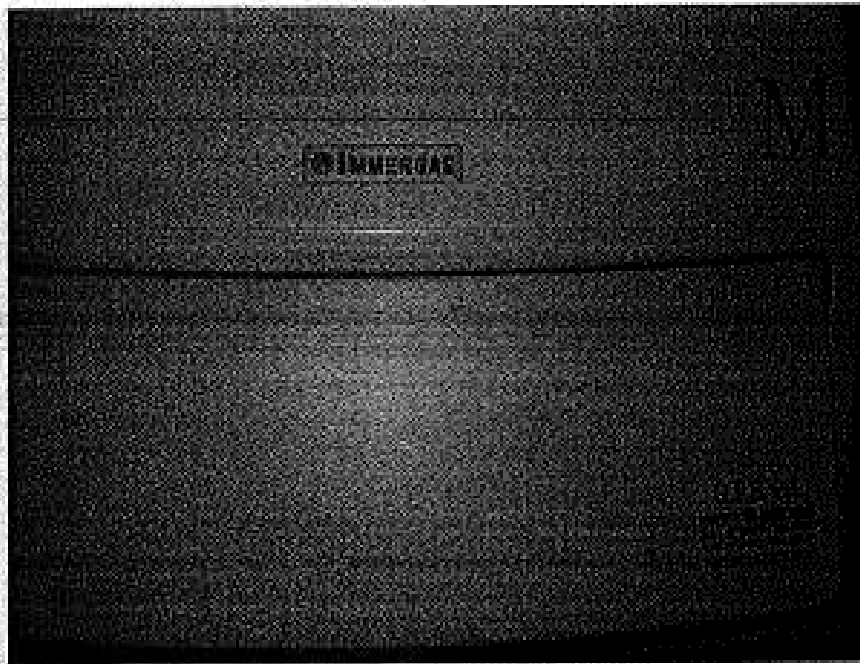


76. Dettaglio centrale termica;



77. Apparecchiature tecniche;

P



MP

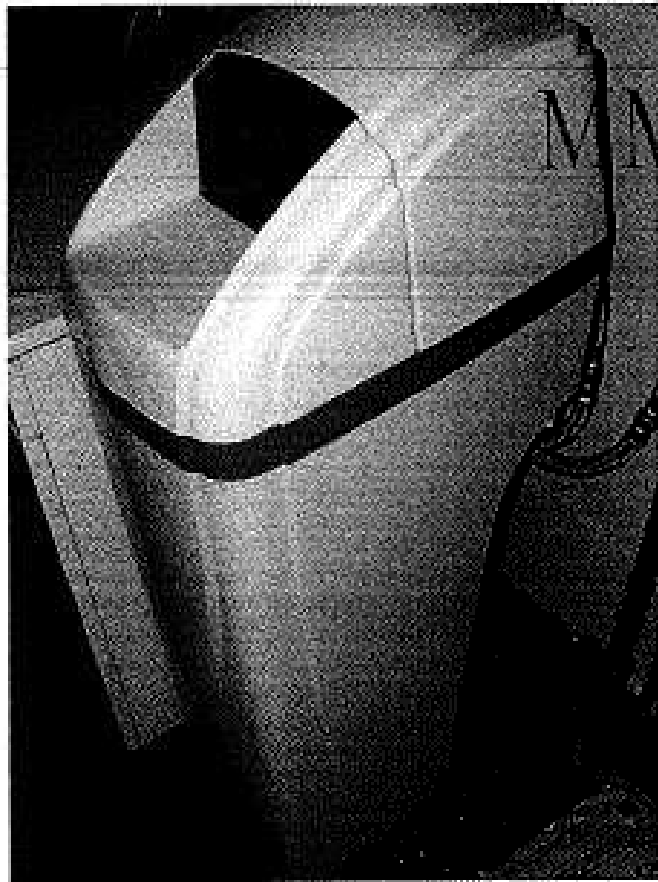
78. Dettaglio caldaia;



MP

79. Altra apparecchiatura tecnica;

P

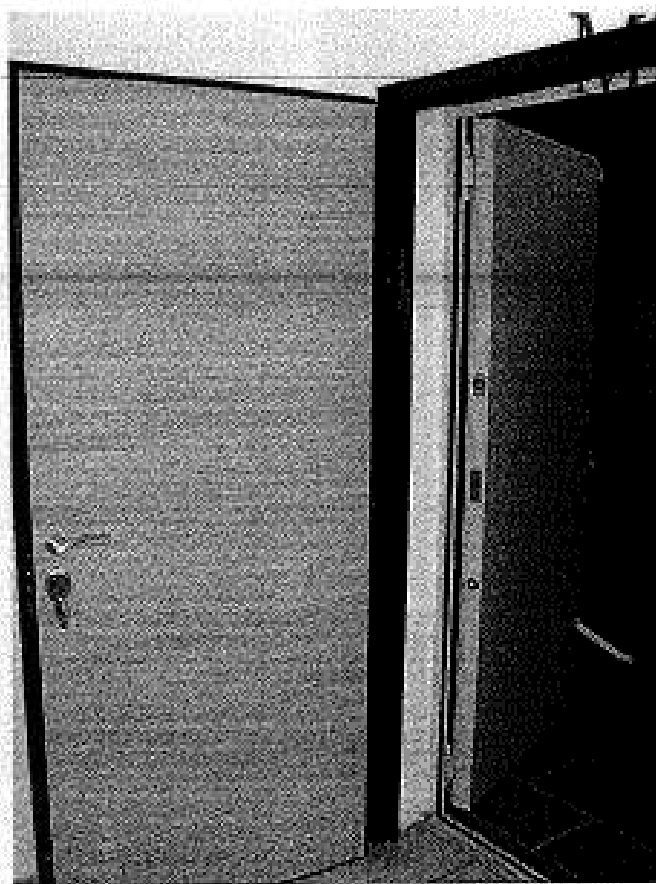


MMP

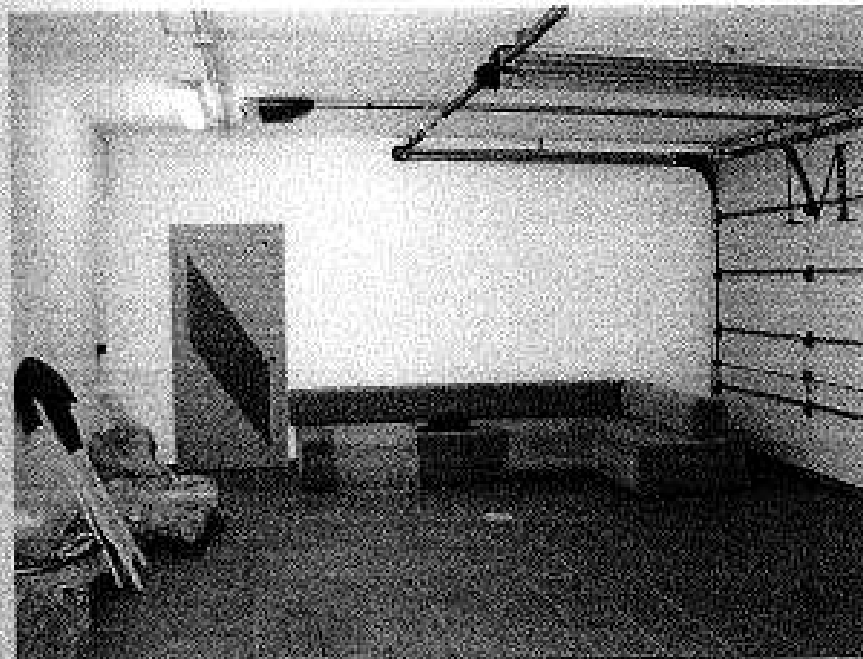
80. Idem;

80

AUTORIMESSA

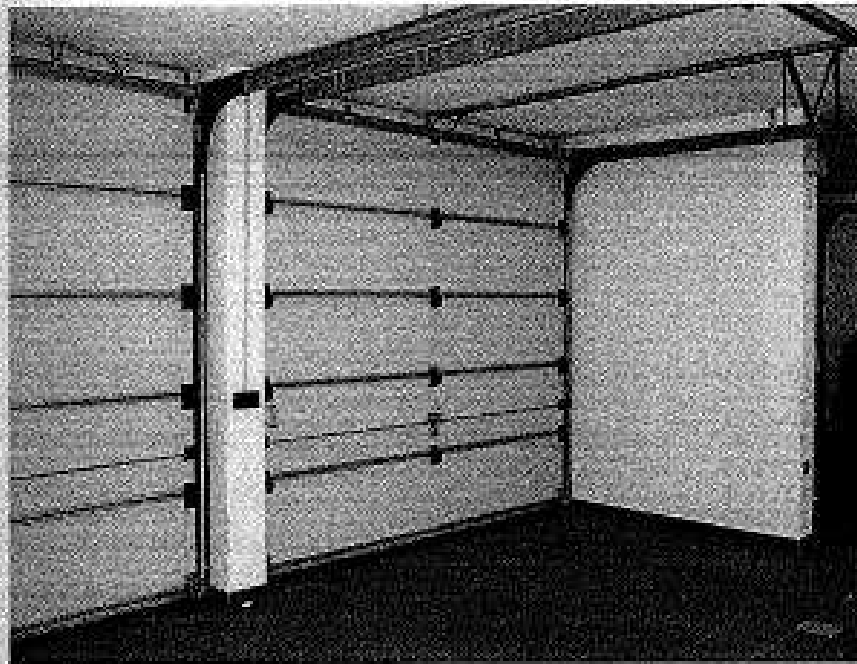


81. Accesso autorimessa;



82. Autorimessa;





83. Idem;



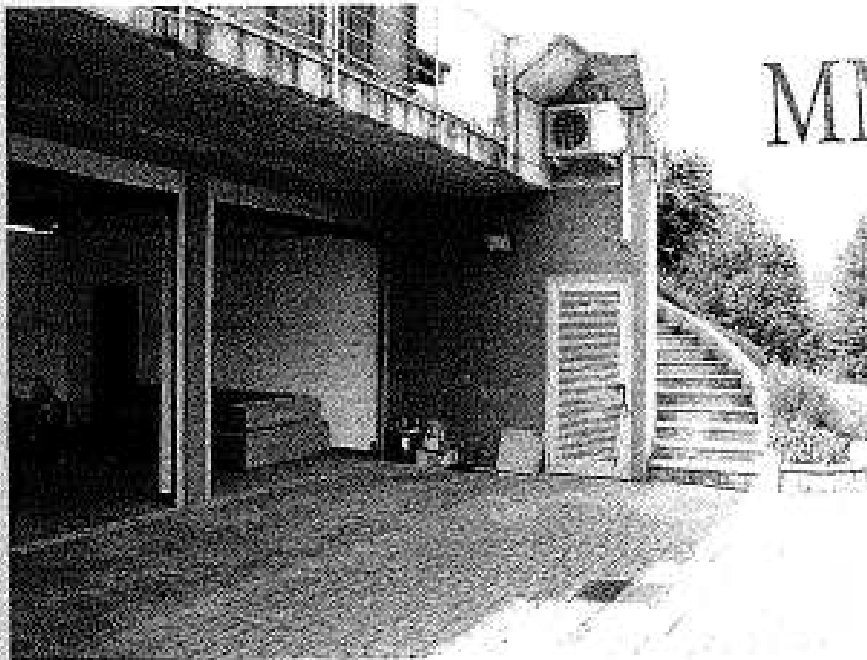
84. Idem;

P



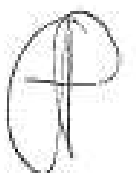
MMP

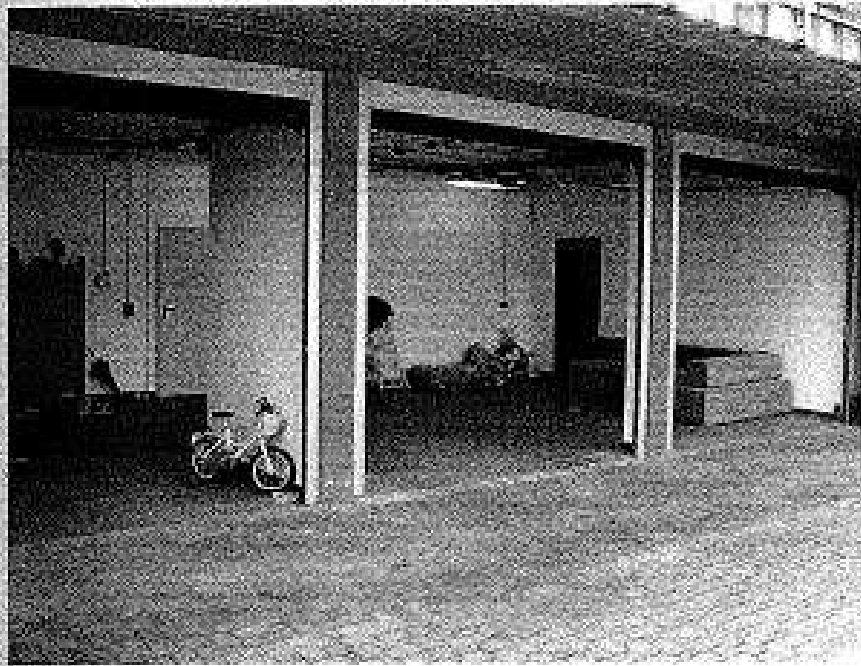
85. Vista accesso autorimessa dall'esterno;



MMP

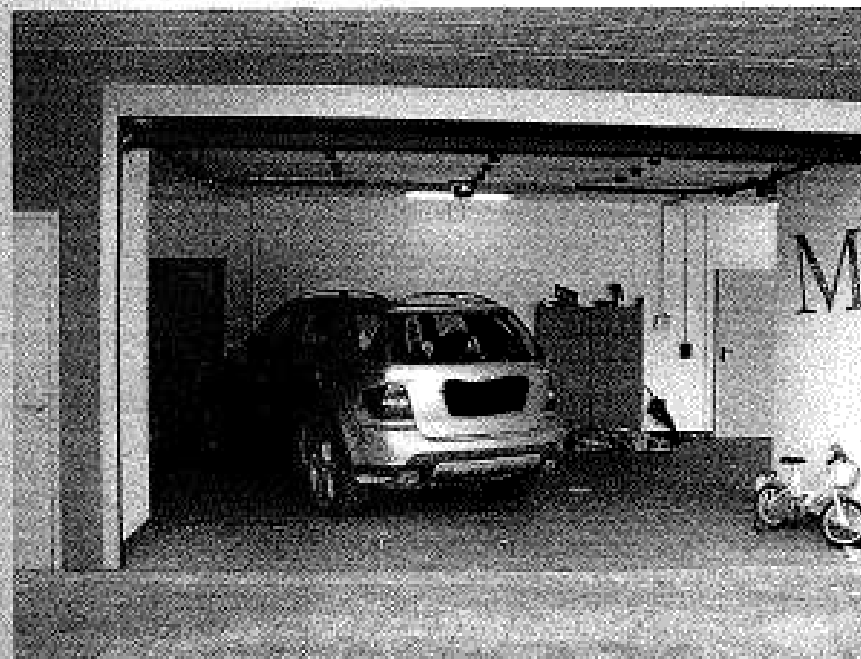
86. Idem;





MMP

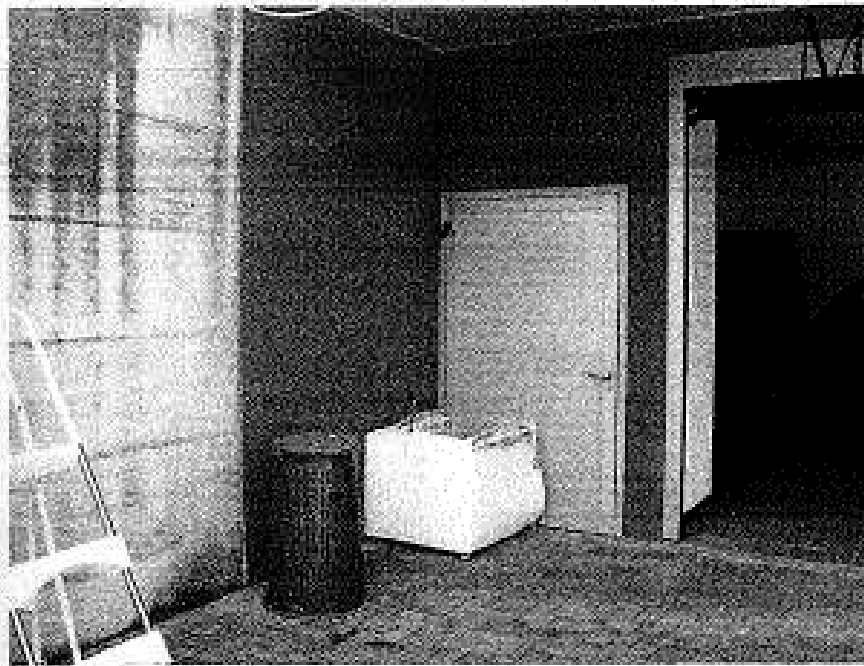
87. Idem;



MMP

88. Idem;

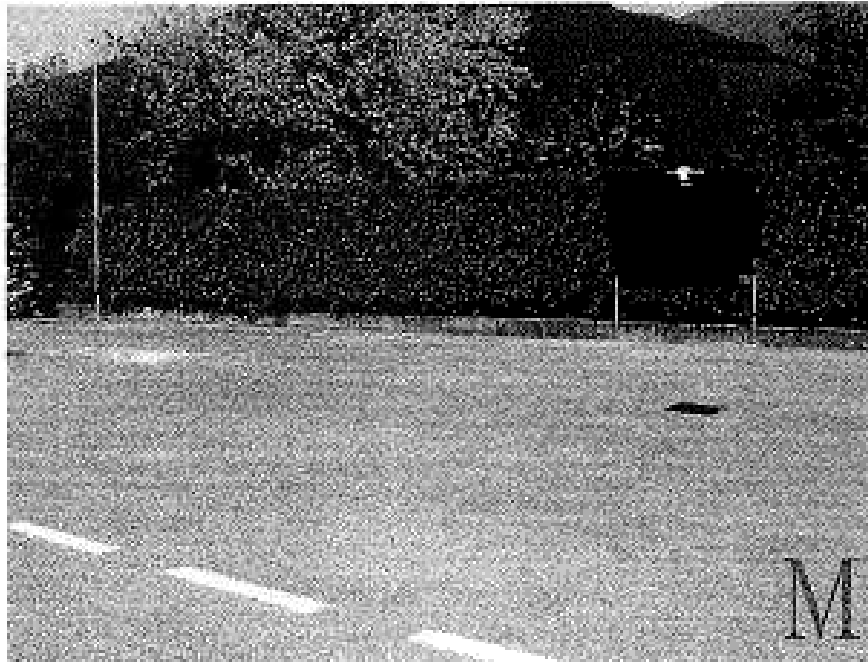
GA



89. Idem;

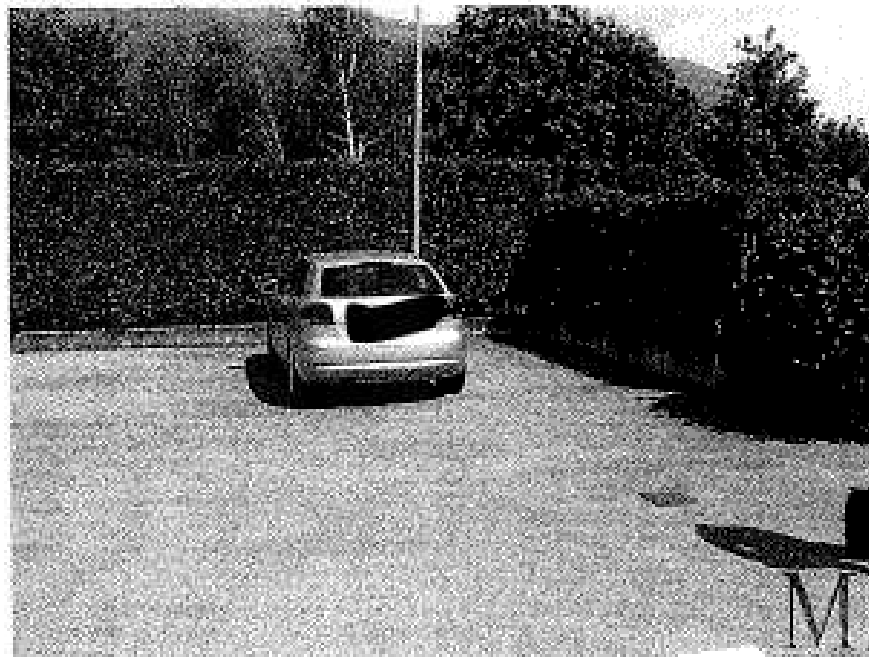
MP

Doc.E/2



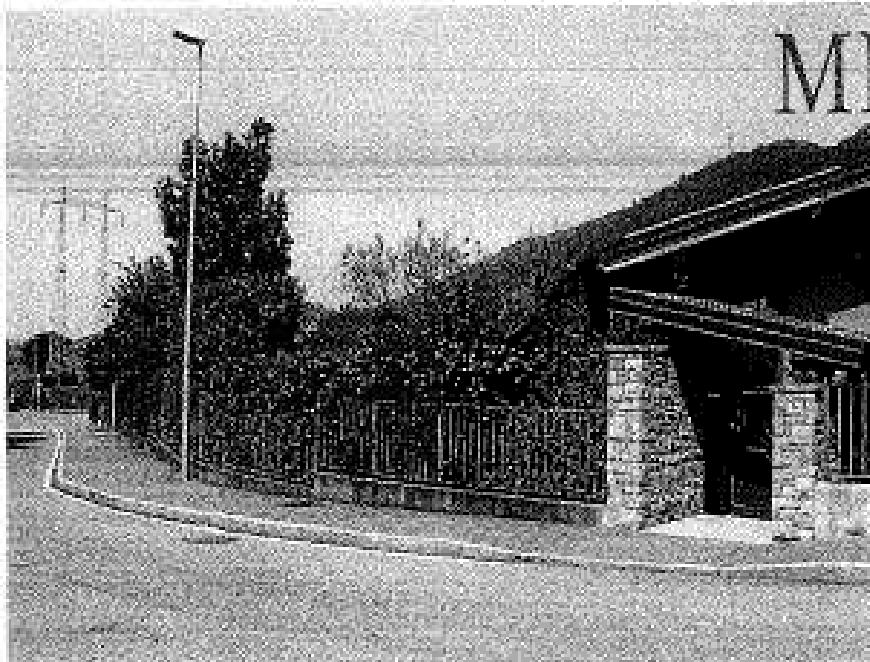
MMP

1. Vista parcheggio pubblico;



MMP

2. Idem;



3. Vista marciapiedi e porzione sedime stradale;



4. Idem, in corrispondenza della villa blocco D;

GP



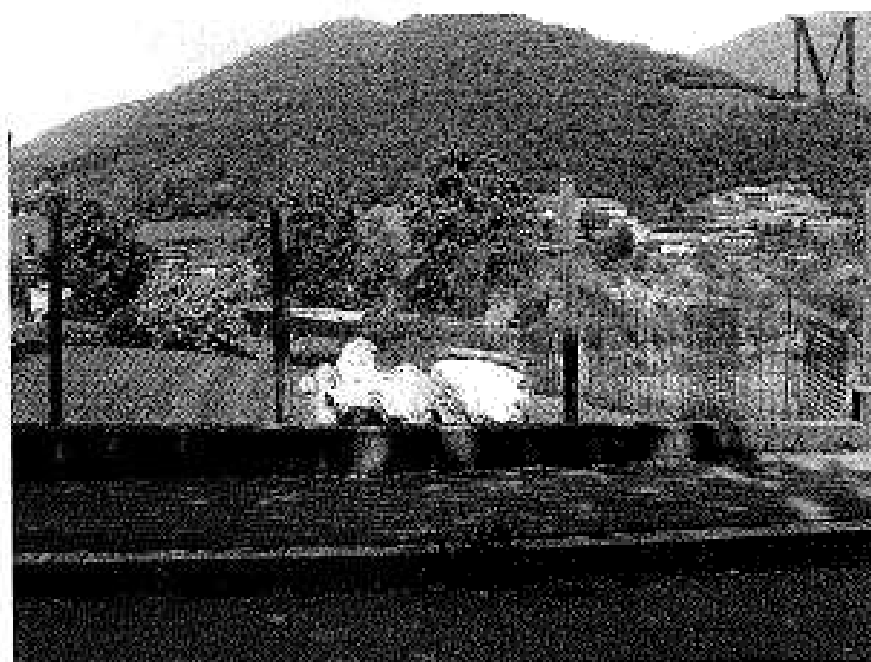
5. Idem, in corrispondenza terreno edificabile al blocco E;

P

Doc.F/3



1. Vista area edificabile al mp.2946 presa dalla via Maicco;



2. Idem;

MMP

MMP



3. Idem, dettaglio già realizzato;



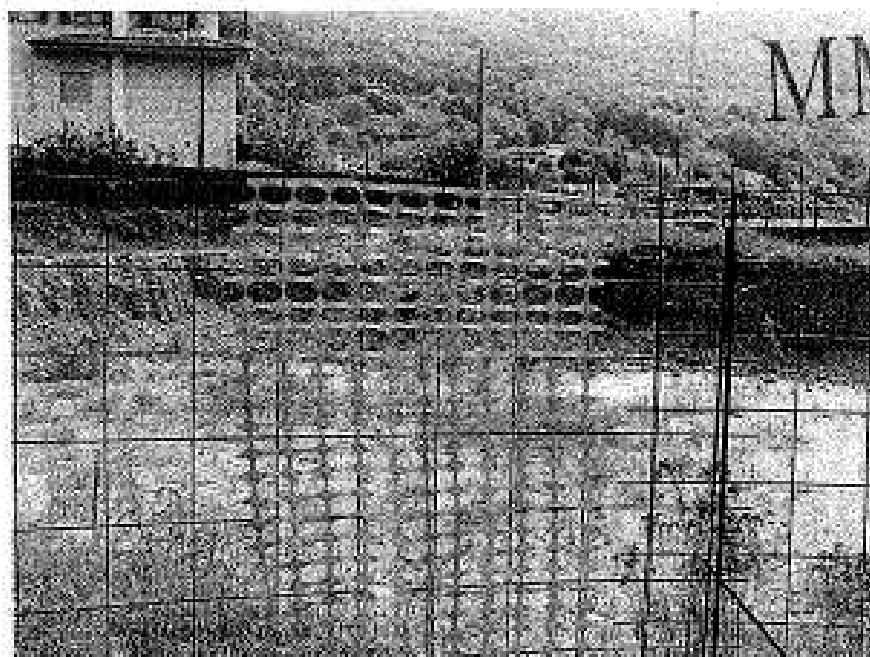
4. Idem;

Ⓟ



MMP

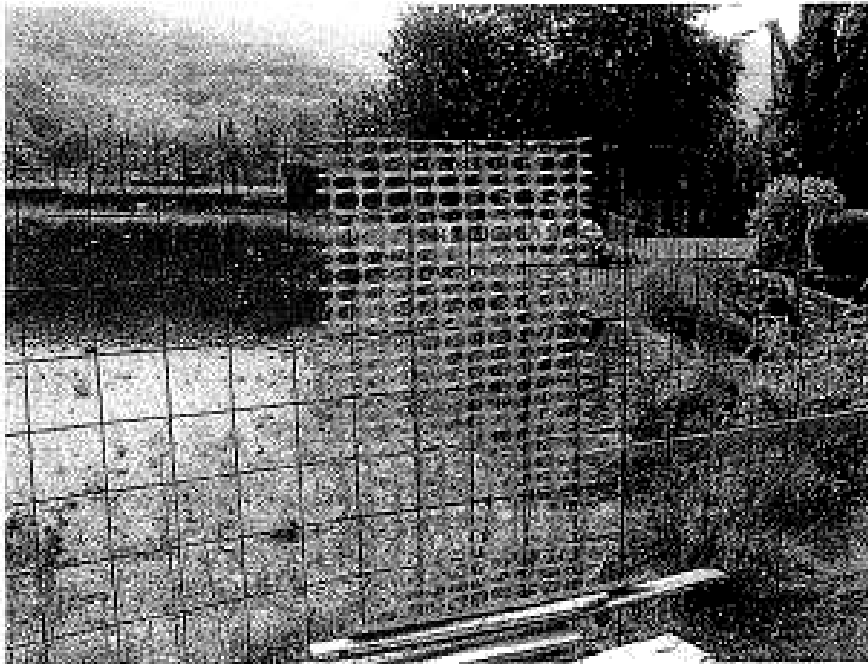
5. Vista terreno di scavo dal giardino pertinenziale della villa blocco D;



MMP

6. Idem;

P



MP

7. Idem;

CP

Doc.G/2



MP

1. Vista sedime a prato alberato adiacente la roggia molina ed il camminamento pedonale;



MP

2. Idem;

P



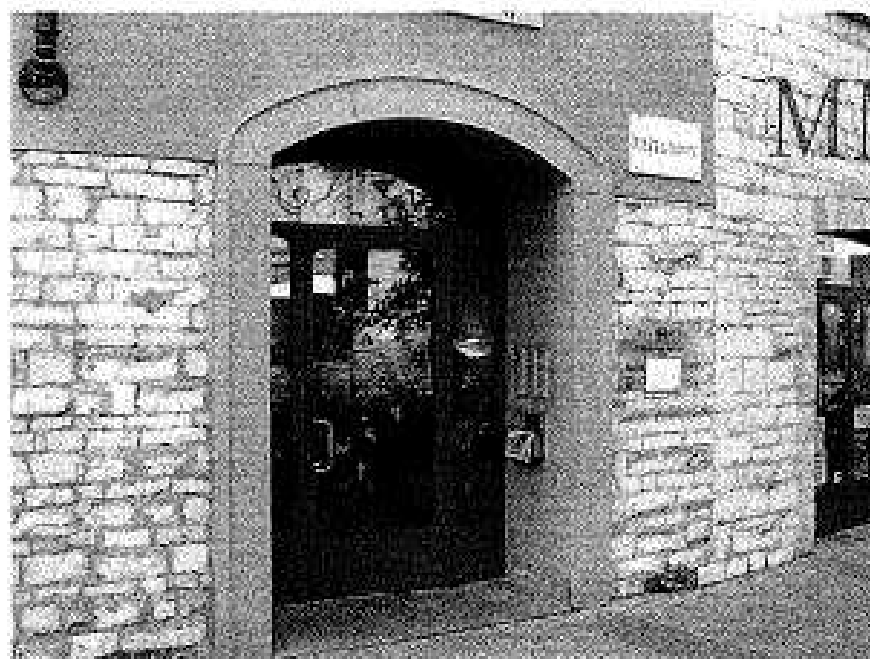
3. Idem;

GP

Doc.H/3

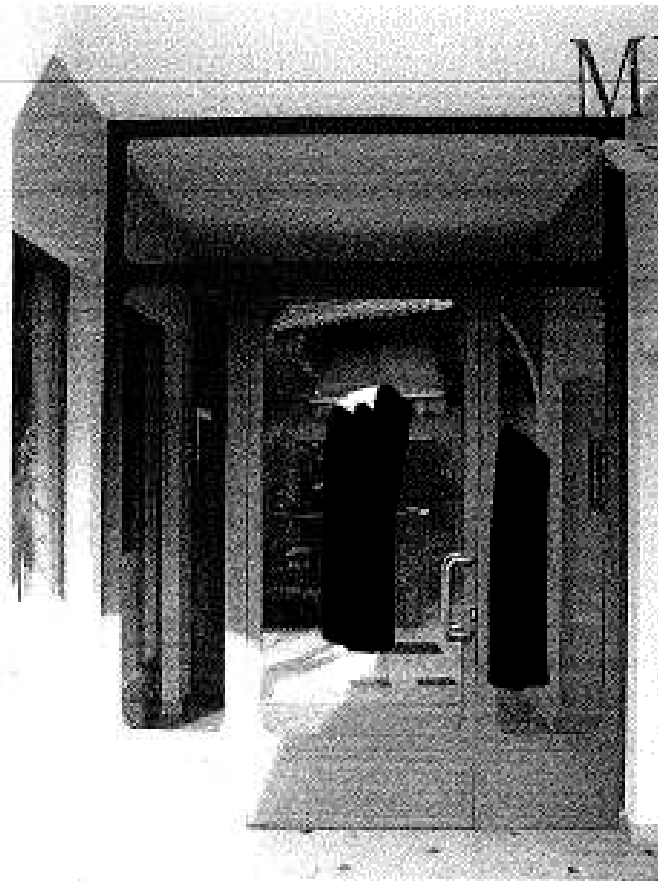


1. Vista corpo di fabbrica sulla via Roma;



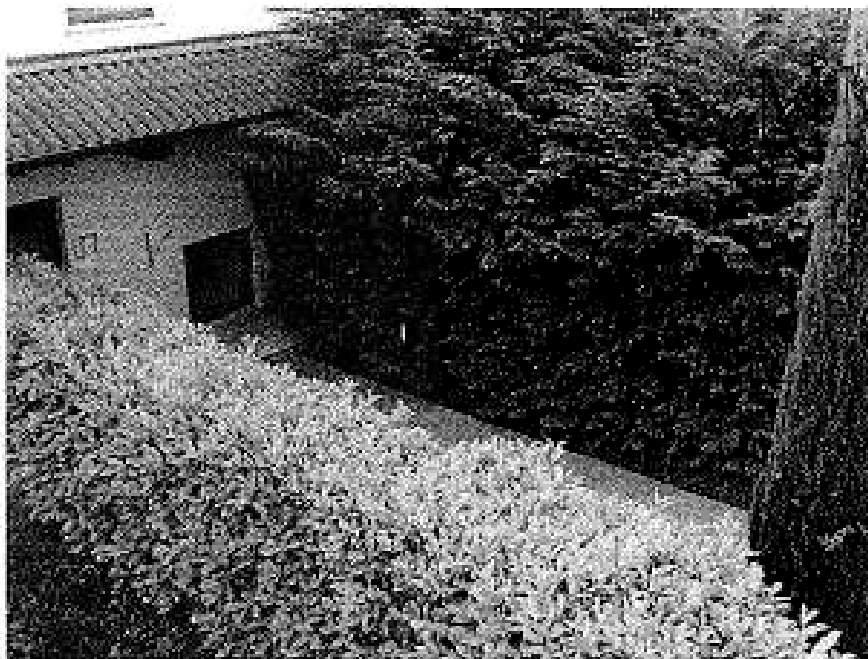
2. Idem, particolare ingresso;

P



MMP

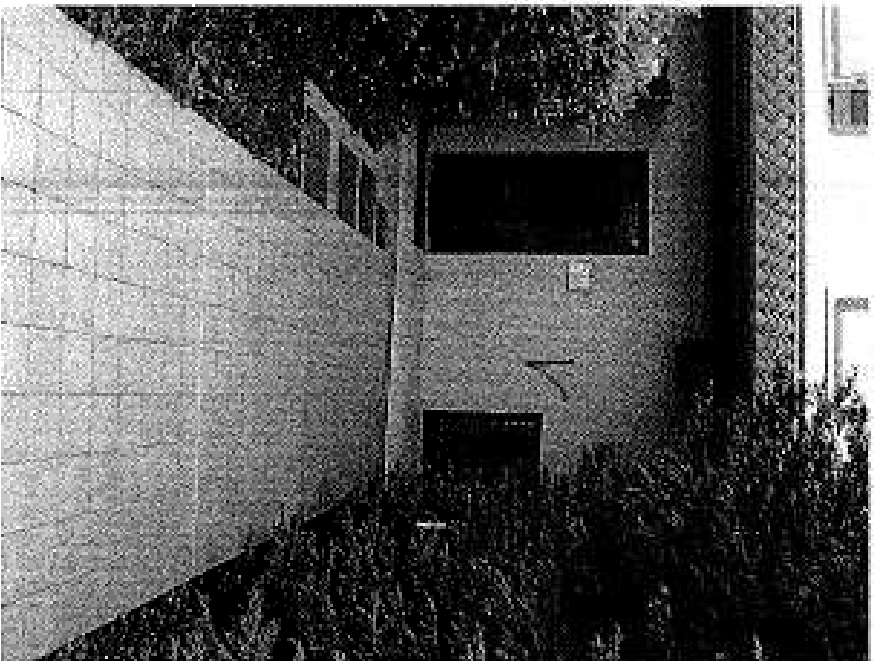
3. Idem;



MP

4. Vista accesso pedonale interno;

P



5. Vista del corpo interno di cui fanno parte
le unità immobiliari;

D

MIP



6. Vista fronte ovest verso nord;

P



MMP

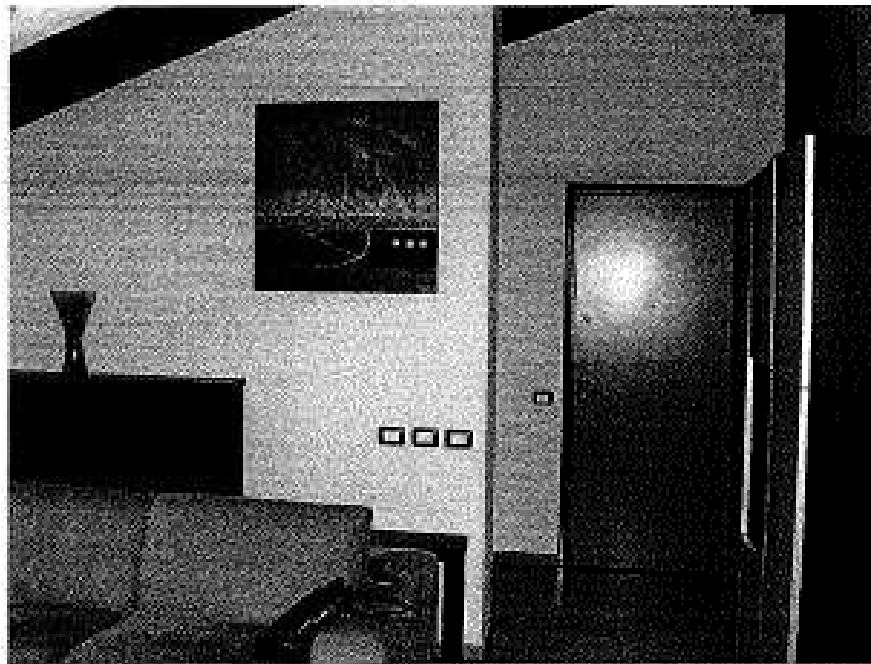
7. Idem, dettaglio verso sud;



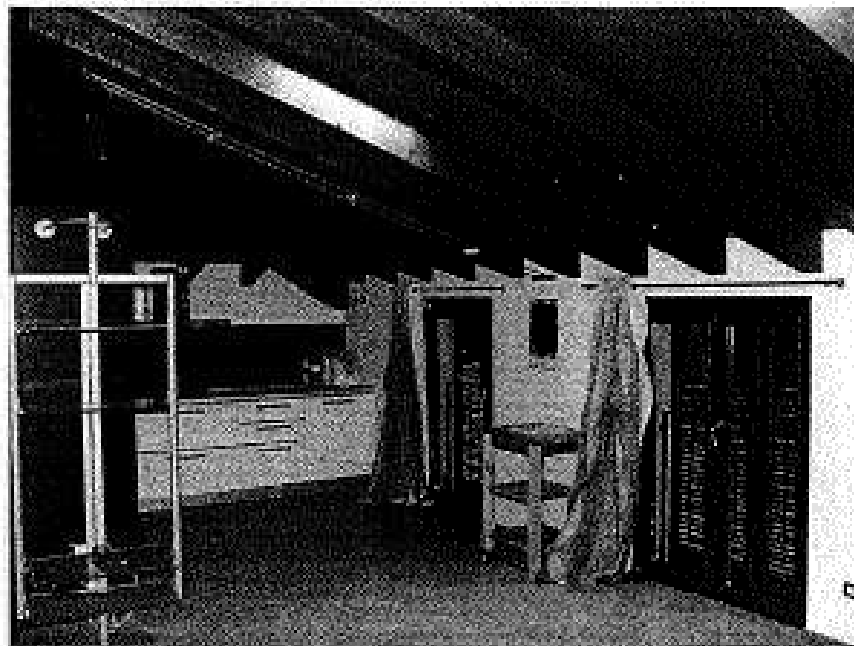
MMP

8. Ingresso abitazione;

P

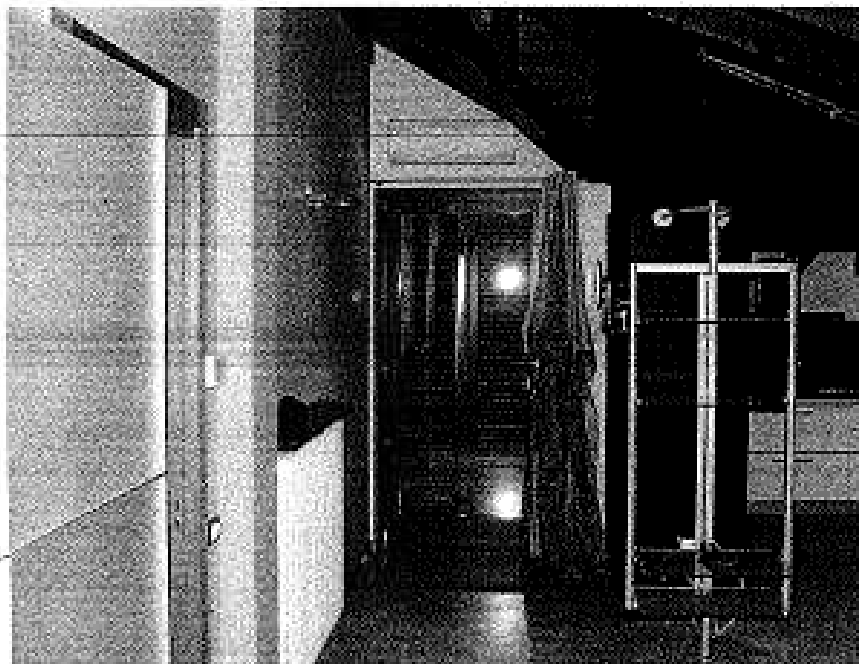


9. Soggiorno;



10. Idem, verso angolo cottura;

Ⓟ



MMP

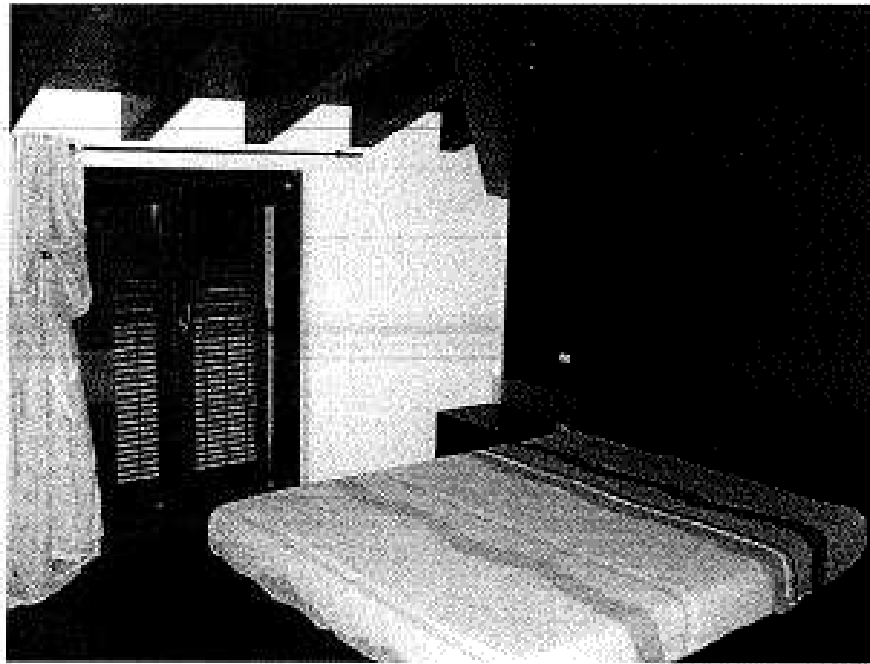
11. Idem;



MMP

12. Disimpegno notte;

(Handwritten signature)

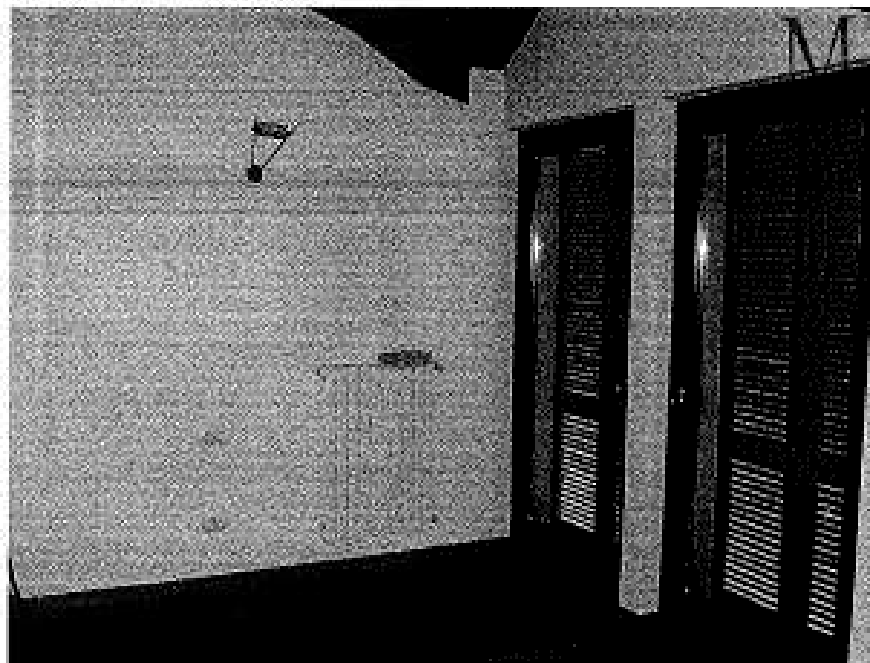


13. Camera matrimoniale;



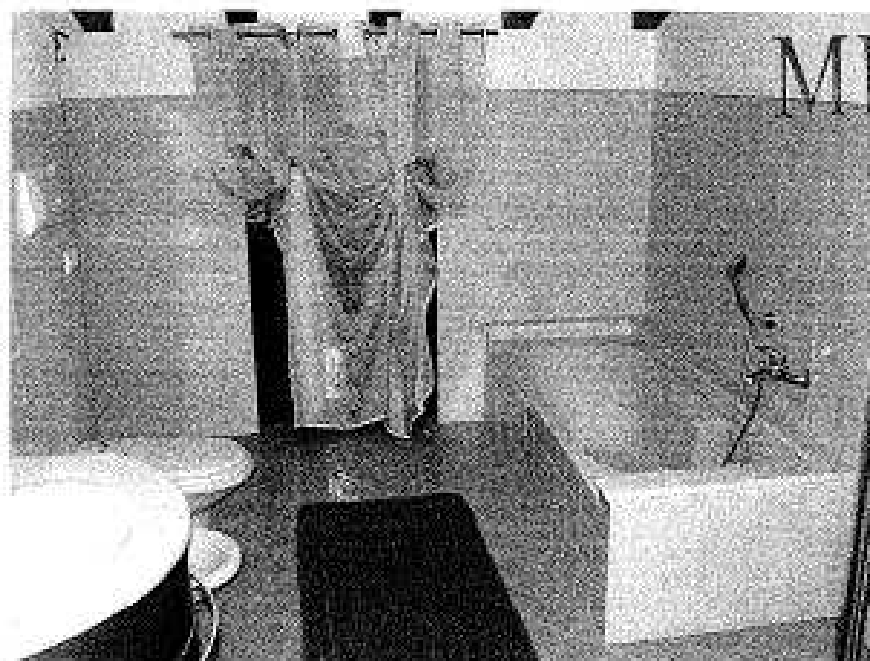
14. Idem;

②



MMP

15. Camera singola;



MMP

16. Bagno;

GP

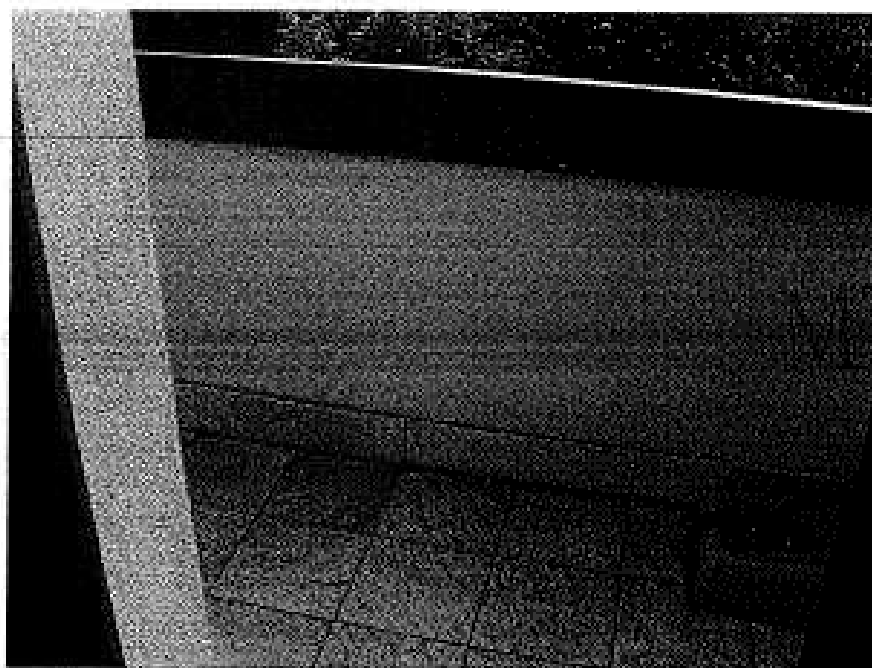
D

17. Idem;

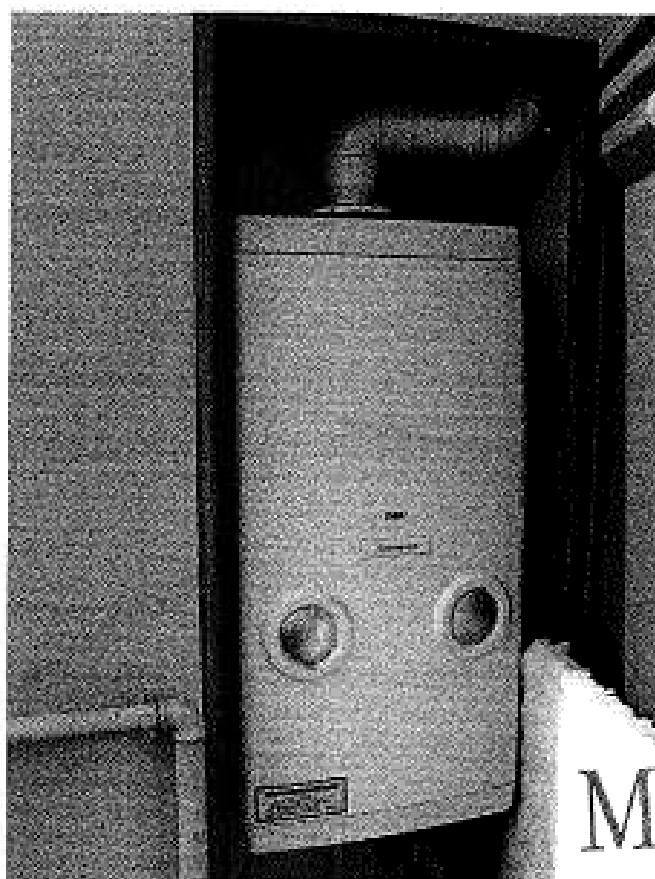


18. Loggia Sud,





19. Loggia est;

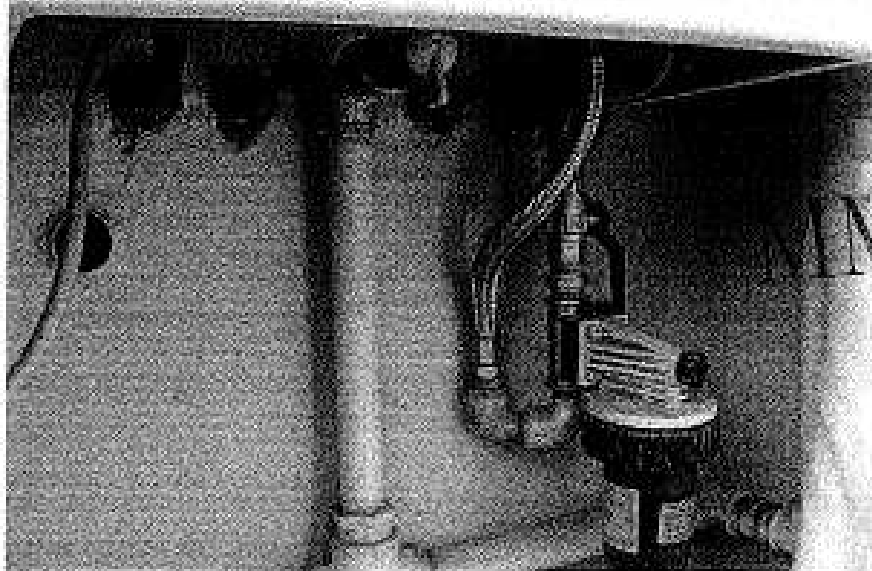


20. Caldaia termica in vano su loggia est;

MMP

MMP

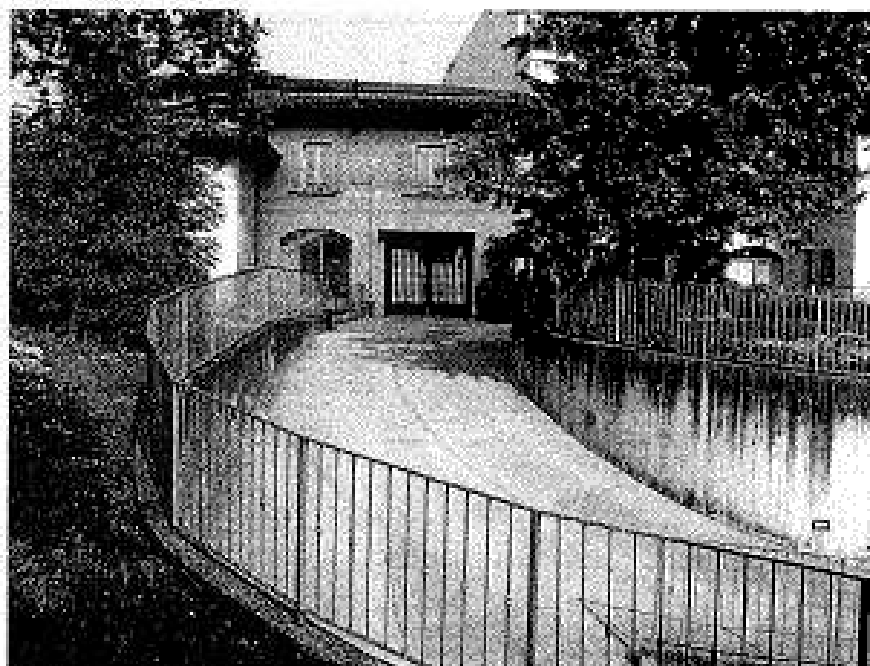
A handwritten signature or logo, possibly the initials 'MP', written in a cursive style.



21. Idem, dettaglio;

Q

BOX A PIANO INTERRATO



MMP

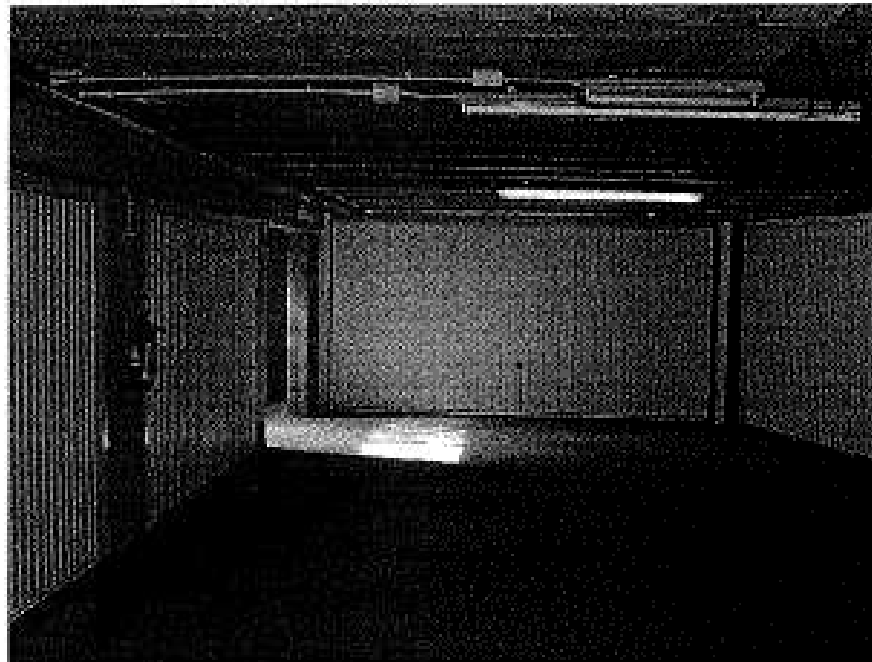
22. Rampa di accesso alle autorimesse interrato;



MMP

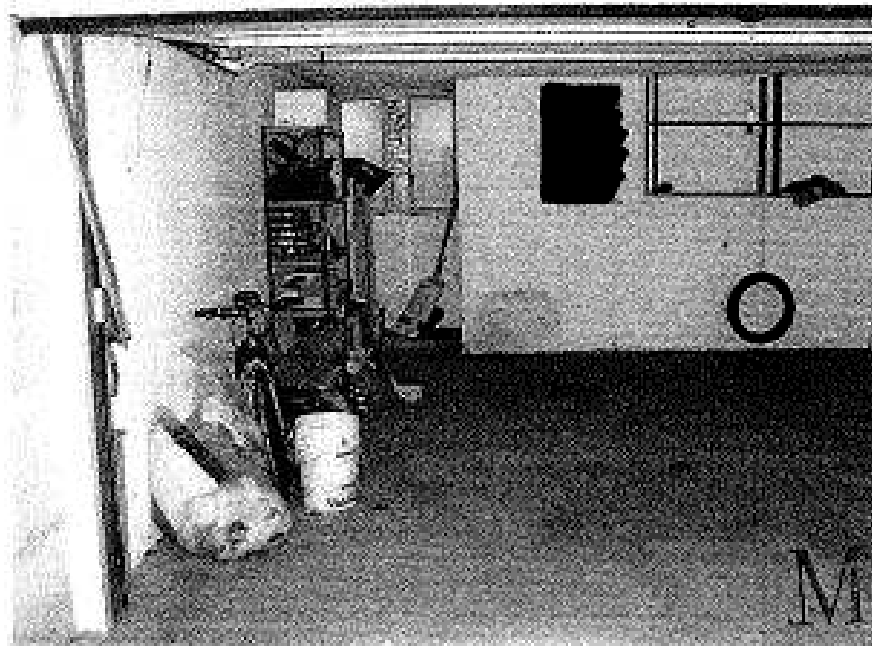
23. Idem;





MMP

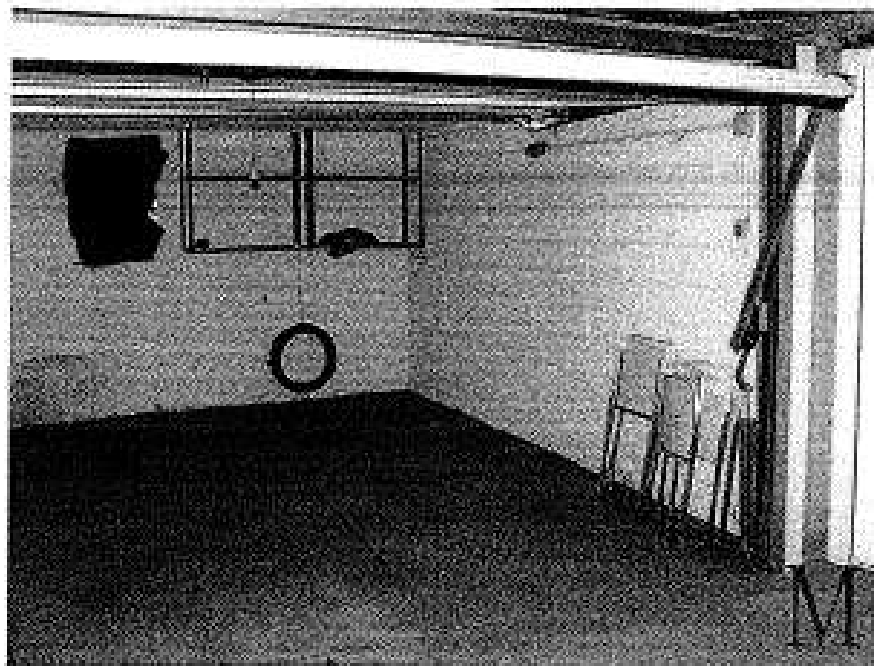
24. Corsello;



MMP

25. Box;

G



26. Box;

GA