

T

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep.

**106/2016**  
riunente i procedimenti  
n. 902-2016 e n. 37-2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

**04/06/2019**

Giudice delle Esecuzioni:

**Dott.ssa Laura DE SIMONE**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTE 001, [REDACTED] [REDACTED] 004

Esperto alla stima:

Dott. Arch. Marco Abbate

Codice fiscale:

BBTMRC65E18A794R

Partita IVA:

03078230160

Studio in:

via Bresadola 10 - 24123 Bergamo

Email:

info@marcoabbatearchitetto.it

Pec:

marco.abbate@archiworldpec.it






Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Req.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

[REDACTED]

## INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

|   |   |   |
|---|---|---|
| SINTESI ELABORATO .....   | pag.  | 3   |
| Rapporto di valutazione LOTTO 001 .....   | pag.  | 15  |
|  ..... |  |  |
| Rapporto di valutazione LOTTO 004 .....   | pag.  | 83  |
| CONCLUSIONI .....   | pag.  | 92  |
| ELENCO ALLEGATI .....   | pag.  | 93  |
| ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE .....                                      | pag.  | 93  |

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. **106/2016**

promossa da   
contro 

## SINTESI ELABORATO

### 1. Informazioni sulla procedura

**Giudice:** Dott.ssa Laura DE SIMONE

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Legale Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Esecutati:**

- [REDACTED] in qualità di curatore dell'eredità giacente del sig. [REDACTED] deceduto in data 9.10.2013

### 2. Informazioni C.T.U.

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Marco ABBATE

**Data nomina:** 23/11/2018

**Data giuramento:** 03/12-2018

**Date sopralluogo:** 23/01/2019 (rilievo peritale immobili a ZANICA), 27/02/2019 (rilievo peritale immobili a CAPRINO B.CO)

### 3. Dati Catastali

#### LOTTO 001

Beni in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) - 24050

**Identificativo corpo 1.1:** Alloggio al piano terra, comprensivo di cantina al piano interrato ed aree esterne pavimentate e piantumate

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

**Dati Catastali:**

- [REDACTED]
- foglio 6, mappale 134, subalterno 1, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Terra, comune ZANICA (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, sup.cie cat.le 147 mq., rendita € 570,68

**Identificativo corpo 1.2:** Alloggio al primo piano

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

**Dati Catastali:**

- [REDACTED]
- foglio 6, mappale 134, subalterno 2, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Primo; comune ZANICA (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, sup.cie cat.le 155 mq., rendita € 570,68

**Identificativo corpo 1.3:** Alloggio al secondo piano comprensivo di pertinenza locale unico al piano sottotetto

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

**Dati Catastali:**

- [REDACTED]

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED]

- foglio 6, mappale 134, subalterno 3, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Secondo, comune ZANICA (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, sup.cie cat.le 170 mq., rendita € 614,58

**Identificativo corpo 1.4:** Autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

- foglio 6, mappale 134, subalterno 4, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 84, sup.cie cat.le 95 mq., rendita € 177,87

**Beni in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) - 24050**

**Identificativo corpo 1.5:** Autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

- foglio 7, mappale 5208, subalterno 15, indirizzo Via ROMA n. 21, piano Interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 17, sup.cie cat.le 19 mq., rendita € 36,00

**Identificativo corpo 1.6:** Autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

- foglio 7, mappale 5208, subalterno 16, indirizzo Via ROMA n. 21, piano Interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 17, sup.cie cat.le 20 mq., rendita € 36,00

**Identificativo corpo 1.7:** Autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

- foglio 7, mappale 5208, subalterno 17, indirizzo Via ROMA n. 21, piano Interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 17, sup.cie cat.le 19 mq., rendita € 36,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

• [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## LOTTO 004

Beni (terreni) in Località SANT'ANTONIO D'ADDA – VAL D'ERVE  
Via per OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) – 24030

Identificativo corpo: terreni

Dati Catastali:

- al foglio 9,  
particella 1003, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 1590, RD 3.28, RA 0.33;  
particella 1085, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 2310, RD 4.77, RA 0.48;  
particella 1473, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 210, RD 0.43, RA 0.04;  
particella 1933, Qualità VIGNETO, Classe 3, Sup. mq. 3530, RD 12.76, RA 13.67;  
particella 1934, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 600, RD 1.24, RA 0.12;

#### 4. Stato di possesso

## LOTTO 001

Beni in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) - 24050  
proprietà dei soli soggetti esegutati

Identificativo corpo 1.1: Alloggio al piano terra, comprensivo di cantina al piano interrato ed aree esterne pavimentate e piantumate

Possesso: Occupato dai debitori

Identificativo corpo 1.2: Alloggio al primo piano

Possesso: Occupato dai debitori

Identificativo corpo 1.3: Alloggio al secondo piano comprensivo di pertinenza locale unico al piano sottotetto

Possesso: Occupato dai debitori

Identificativo corpo 1.4: Autorimessa

Possesso: Occupato dai debitori

Beni in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) - 24050  
proprietà dei soli soggetti esegutati

Identificativo corpo 1.5: Autorimessa

Possesso: Occupato dai debitori

Identificativo corpo 1.6: Autorimessa

Possesso: Occupato dai debitori

Identificativo corpo 1.7: Autorimessa

Possesso: Occupato dai debitori

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO 004**

**Beni in Località SANT'ANTONIO D'ADDA – VAL D'ERVE**  
**Via per OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) – 24030**  
proprietà dei soli soggetti esegutati

**Identificativo corpo:** terreni proprietà dei soli soggetti esegutati  
**Possesso:** nella disponibilità dei debitori esegutati

**5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**LOTTO 001**

**Beni in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) - 24050**  
proprietà dei soli soggetti esegutati

**Identificativo corpo 1.1:** Alloggio al piano terra, comprensivo di cantina al piano interrato ed aree esterne pavimentate e piantumate

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI al P.T., NO al P.Int.

**Identificativo corpo 1.2:** Alloggio al primo piano

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Identificativo corpo 1.3:** Alloggio al secondo piano comprensivo di pertinenza locale unico al piano sottotetto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Identificativo corpo 1.4: Autorimessa**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Beni in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) - 24050**  
proprietà dei soli soggetti esecutati

**Identificativo corpo 1.5: Autorimessa**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Identificativo corpo 1.6: Autorimessa**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Identificativo corpo 1.7: Autorimessa**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

[REDACTED]

**LOTTO 004**

**Beni in Località SANT'ANTONIO D'ADDA - VAL D'ERVE**  
**Via per OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) - 24030**  
proprietà dei soli soggetti esecutati

**Identificativo corpo: terreni proprietà dei soli soggetti esecutati**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**



6. Creditori Iscritti

**LOTTO 001**

**Beni in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) - 24050**  
proprietà dei soli soggetti esegutati

**Identificativo corpo 1.1:** Alloggio al piano terra, comprensivo di cantina al piano interrato ed aree esterne pavimentate e piantumate

**Identificativo corpo 1.2:** Alloggio al primo piano

**Identificativo corpo 1.3:** Alloggio al secondo piano comprensivo di pertinenza locale unico al piano sottotetto

**Identificativo corpo 1.4:** Autorimessa

**Creditore precedente:** [REDACTED]

**Beni in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) - 24050**  
proprietà dei soli soggetti esegutati

**Identificativo corpo 1.5:** Autorimessa

**Identificativo corpo 1.6:** Autorimessa

**Identificativo corpo 1.7:** Autorimessa

**Creditore precedente:** [REDACTED]

**LOTTO 004**

Beni in Località SANT'ANTONIO D'ADDA – VAL D'ERVE  
Via per OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) – 24030  
proprietà dei soli soggetti esegutati

Identificativo corpo: terreni proprietà dei soli soggetti esegutati

Creditore procedente:

[REDACTED]

**7. Comproprietari non esegutati**

[REDACTED]

[REDACTED]

8. Continuità delle trascrizioni

**LOTTO 001**

Beni in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) - 24050  
proprietà dei soli soggetti esegutati

**Identificativo corpo 1.1:** Alloggio al piano terra, comprensivo di cantina al piano interrato ed aree esterne pavimentate e piantumate.

**Identificativo corpo 1.2:** Alloggio al primo piano

**Identificativo corpo 1.3:** Alloggio al secondo piano comprensivo di pertinenza locale unico al piano sottotetto

**Identificativo corpo 1.4:** Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Estimatore presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare eseguiti nelle date 18/02/2019, 19/03/2019, 17/04/2019 e 24/04/2019, non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni in essere rispetto a quanto già registrato e certificato dal Notaio, [REDACTED] nelle ispezioni da questo professionista effettuate e riportate nella Relazione Ventennale, redatta in data 11/04/2016 e nell'aggiornamento della stessa redatto in data 13/03/2018, depositate in copia agli atti del procedimento presso il Tribunale di Bergamo – Sezione Esecuzioni Immobiliari. Come dichiarato dal legale della parte procedente, [REDACTED] presso lo studio della stessa è depositata la copia originale della relazione ventennale sopraccitata.

**Elenco Trascrizioni/Iscrizioni:** riportate nella trattazione estesa dell'elaborato peritale.

Beni in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) - 24050  
proprietà dei soli soggetti esegutati

**Identificativo corpo 1.5:** Autorimessa

**Identificativo corpo 1.6:** Autorimessa

**Identificativo corpo 1.7:** Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Estimatore presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare eseguiti nelle date 18/02/2019, 19/03/2019, 17/04/2019 e 24/04/2019, non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni in essere rispetto a quanto già registrato e certificato dal Notaio, [REDACTED] nelle ispezioni da questo professionista effettuate e riportate nella Relazione Ventennale, redatta in data 11/04/2016 e nell'aggiornamento della stessa redatto in data 13/03/2018, depositate in copia agli atti del procedimento presso il Tribunale di Bergamo – Sezione Esecuzioni Immobiliari. Come dichiarato dal legale della parte procedente, [REDACTED] presso lo studio della stessa è depositata la copia originale della relazione ventennale sopraccitata.

**Elenco Trascrizioni/Iscrizioni:** riportate nella trattazione estesa dell'elaborato peritale.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO 004**

**Beni in Località SANT'ANTONIO D'ADDA – VAL D'ERVE**  
Via per OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) – 24030  
proprietà dei soli soggetti esegutati

**Identificativo corpo:** terreni proprietà dei soli soggetti esegutati

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Estimatore presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare eseguiti nelle date 18/02/2019, 19/03/2019, 17/04/2019 e 24/04/2019, non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni in essere rispetto a quanto già registrato e certificato dal Notaio, [REDACTED] nelle ispezioni da questo professionista effettuate e riportate nella Relazione Ventennale, redatta in data 11/04/2016 e nell'aggiornamento della stessa redatto in data 13/03/2018, depositate in copia agli atti del procedimento presso il Tribunale di Bergamo – Sezione Esecuzioni Immobiliari. Come dichiarato dal legale della parte procedente, [REDACTED] presso lo studio della stessa è depositata la copia originale della relazione ventennale sopraccitata.

**Elenco Trascrizioni/Iscrizioni:** riportate nella trattazione estesa dell'elaborato peritale.

9. Prezzo

**LOTTO 001**

**Beni in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) - 24050**  
proprietà dei soli soggetti esegutati

**Identificativo corpo 1.1:** Alloggio al piano terra, comprensivo di cantina al piano interrato ed aree esterne pavimentate e piantumate

Prezzo corpo da libero: € 179.943,52

Prezzo corpo da occupato: /

**Identificativo corpo 1.2:** Alloggio al primo piano

Prezzo corpo da libero: € 140.818,40

Prezzo corpo da occupato: /

**Identificativo corpo 1.3:** Alloggio al secondo piano comprensivo di pertinenza locale unico al piano sottotetto

Prezzo corpo da libero: € 182.438,08

Prezzo corpo da occupato: /

**Identificativo corpo 1.4:** Autorimessa

Prezzo corpo da libero: € 66.614,85

Prezzo corpo da occupato: /

**Beni in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) - 24050**  
proprietà dei soli soggetti esegutati

**Identificativo corpo 1.5:** Autorimessa

Prezzo corpo da libero: € 13.845,92

Prezzo corpo da occupato: /

**Identificativo corpo 1.6:** Autorimessa

Prezzo corpo da libero: € 13.975,89

Prezzo corpo da occupato: /

**Identificativo corpo 1.7:** Autorimessa

Prezzo corpo da libero: € 13.845,92

Prezzo corpo da occupato: /

**Prezzo complessivo STIMATO**

**(7) immobili al Lotto 001 (ZANICA): € 611.482,57**

*(dicasi Euro Seicentoundicimilaquattrocentoottantatre/57)*

**Prezzo complessivo AL NETTO DECURTAZIONI**

**immobili al Lotto 001 (ZANICA): € 532.005,65**

*(dicasi Euro Cinquecentotrentaduemilacinque/65)*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO 004**

**Beni in Località SANT'ANTONIO D'ADDA – VAL D'ERVE  
Via per OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) – 24030**

**Identificativo corpo:** proprietà dei soli soggetti esecutati

**Prezzo complessivo terreni al Lotto 004 (CAPRINO B.SCO): € 51.780,00**  
*(dicasi Euro Cinquantunomilasettecentoottanta/00)*

**Valore della quota 1/2 terreni al Lotto 004 (CAPRINO B.SCO): € 25.890,00**  
*(dicasi Euro Venticinquemilaottocentonovanta/00)*

## LOTTO 001

Beni in ZANICA (BG) – 24050  
Via ROMA n. 21/a e n. 21  
proprietà dei soli soggetti esegutati



### Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che la documentazione ex art. 567 C.P.C. risulta completa;
- Che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, di cui al successivo paragrafo 6;
- Che nella stessa compaiono gli estremi degli atti derivativi di acquisto dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che il creditore procedente ha depositato le visure catastali ma che lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere ed estrarre nuovamente tutta la documentazione catastale cioè visure storiche, per soggetto, planimetrie ed estratti mappa relativa agli immobili soggetti a procedura ed elencati negli atti derivativi sopra citati;
- Che il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile, storico di residenza e di matrimonio relativi ai soggetti proprietari dei beni immobili soggetti alla procedura immobiliare e che lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed unire detti certificati al presente elaborato peritale in Allegati O1, O2 e O3.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### LOTTO 001

Beni in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) - 24050  
proprietà dei soli soggetti esegutati

**Identificativo generale:** Villa composta da tre unità immobiliari, cantina, sottotetto, una autorimessa interrata, realizzate su lotto unico (al mappale 134) di proprietà degli esegutati.

**Identificativo corpo 1.1 :** Alloggio al piano terra + cantina e aree esterne pavimentate e piantumate  
Abitazione di tipo civile [A/2] sito a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21/a

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 6, mappale 134, subalterno 1, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Terra, comune ZANICA (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, sup.cie cat.le 147 mq., rendita € 570,68

**Confini:** Elencati in senso orario e limitatamente ai piani terra ed interrato: a Nord mappale 2674 – ad Est Carreggiata stradale della Via Roma – a Sud Carreggiata stradale della diramazione della via Roma Via Morlino – a Ovest Mappale 3247 A.U.I. autorimesse interrate.

**Identificativo corpo 1.2 :** Alloggio al primo piano  
Abitazione di tipo civile [A/2] sito a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21/a

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 6, mappale 134, subalterno 2, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Primo, comune ZANICA (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, sup.cie cat.le 155 mq., rendita € 570,68

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro [REDACTED]



**Identificativo corpo 1.3: Alloggio al secondo piano comprensivo di pertinenza locale unico al piano sottotetto**  
**Abitazione di tipo civile [A/2] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21/a**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 6, mappale 134, subalterno 3, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Secondo, comune ZANICA (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, sup.cie cat.le 170 mq., rendita € 614,58

**Identificativo corpo 1.4: Autorimessa al piano Interrato**  
**Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21/a**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 6, mappale 134, subalterno 4, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 84, sup.cie cat.le 95 mq., rendita € 177,87

**Confini:** Elencati in senso orario e limitatamente al interrato: a Nord mappale 2674 – ad Est la villa – a Sud Carreggiata stradale della diramazione della via Roma Via Morlino – a Ovest il Mappale 3247 con A.U.I., nello specifico altre autorimesse interrate.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

## LOTTO 001

Beni in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) - 24050  
proprietà dei soli soggetti esecutati

**Identificativo corpo 1.5: Autorimessa al piano Interrato di altro fabbricato  
Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, mappale 5208, subalterno 15, indirizzo Via ROMA n. 21 , piano Interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 17, sup.cie cat.le 19 mq., rendita € 36,00

Confini: Elencati in senso orario e limitatamente al interrato: a Nord corsello delle autorimesse – ad Est con A.U.I. - a Sud con A.U.I. - ad Ovest con autorimessa di cui al Sub. 16

**Identificativo corpo 1.6: Autorimessa al piano Interrato di altro fabbricato  
Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, mappale 5208, subalterno 16, indirizzo Via ROMA n. 21 , piano Interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 17, sup.cie cat.le 20 mq., rendita € 36,00

Confini: Elencati in senso orario e limitatamente al interrato: a Nord corsello delle autorimesse – ad Est con autorimessa di cui al Sub. 15 - a Sud con A.U.I. - ad Ovest con autorimessa di cui al Sub. 17

**Identificativo corpo 1.7: Autorimessa al piano Interrato di altro fabbricato  
Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, mappale 5208, subalterno 17, indirizzo Via ROMA n. 21 , piano interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 17, sup.cie cat.le 19 mq., rendita € 36,00

Confini: Elencati in senso orario e limitatamente al interrato: a Nord corsello delle autorimesse – ad Est con autorimessa di cui al Sub. 16 - a Sud con A.U.I. - ad Ovest con A.U.I

## **2. DESCRIZIONE**

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato C1.  
Documentazione fotografica LOTTO 001 in Allegato A1.

### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI (QUARTIERE E ZONA)**

La costruzione si trova collocata in zona centrale del nucleo abitato del comune di ZANICA, località in provincia di Bergamo a Sud di tale centro urbano. Il lotto e l'edificio si trovano collocati in area adiacente all'asse della Via Roma, con ubicazione cardinale a Nord del nucleo storico dell'insediamento. La zona è un quartiere di edilizia civile, relativamente tranquilla, composto da fabbricati risalenti ad epoche di realizzazione diverse (vedasi inquadramento satellitare in Allegato I1a). Il fabbricato oggetto di esecuzione sito in vi Roma al n. 21/a è una preesistenza storica, si presuppone ante 1967. Il fabbricato è già censito nelle tavole del P.R.G. di Zanica del 1974 (In Allegato L1).

**Caratteristiche zona:** Centrale

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico limitato con parcheggi in numero esiguo

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Nelle immediate vicinanze tutti i principali servizi cittadini, scuole e la sede del Comune

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali, terziarie e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee urbane ed extraurbane a 100 mt.

## 2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione: **LOTTO 001 - Villa di tipo civile [A/2]**  
Composta dagli **Alloggi di cui ai corpi 1.1, 1.2 e 1.3**  
**Via Roma n. 21/a**

### **LA VILLA** (planimetria Tavola 1 in Allegato B1)

Il fabbricato si compone di tre alloggi posizionati ai piani terra, primo e secondo, un piano sottotetto accessibile e non abitabile e una cantina (**corpi 1.1, 1.2 e 1.3**)

E' realizzato su lotto unico di proprietà, parzialmente pavimentato e piantumato.

La villa inoltre vede realizzata, all'interno del perimetro del lotto (mappale 134), un autorimessa interrata (**corpo 1.4** descritto nel seguito) ubicata in aderenza al fronte Ovest del fabbricato.

La costruzione della VILLA, per la tipologia planimetrico-architettonica rilevata, si suppone una preesistenza storica, presumibilmente risalente agli inizi del secolo scorso o anche precedente. Si presuppone ante 02/09/1967 come anche dichiarato nell'atto di vendita dell'immobile, rogato dal Notaio [redacted] n.ri rep. 101897/34223 del 04/03/1986, stipulato tra gli allora proprietari i signori [redacted] ed il sig. [redacted]

[redacted] amministratore della Società [redacted] (In Allegato H1n). Come rilevabile il fabbricato era già censito nelle tavole del P.R.G. di Zanica già nel 1974 (In Allegato H1o).

L'intero fabbricato è composto da 3 piani + 1 piano sottotetto e 1 interrato.

L'accesso agli alloggi avviene dal porticato a Sud, che ha anche un accesso secondario ad uso esclusivo per l'alloggio al terra.

Il lotto ha accesso pedonale e carrale ubicati sul perimetro Sud del confine di proprietà.

Quello carrale serve l'autorimessa interrata adiacente al fabbricato sul fronte Ovest.

Le aree esterne, pavimentate e piantumate, hanno superficie pari di mq. 285,32.

Stato di manutenzione generale della villa: Buono

Condizioni generali esterne della villa: Buone.

### **Corpo 1.1 - Alloggio al piano terra** (planimetria Tavola 2 in Allegato B1)

L'unità immobiliare ha superficie lorda di mq. 156,75 + mq. 18,94 di portico.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna (rilevata) di mt. 3,41.

Alloggio di grandi dimensioni formato dai locali ingresso comune ad uso promiscuo, ad Ovest il soggiorno/pranzo, il disimpegno notte, due camere da letto e un bagno. Ad Est, la cucina, il disimpegno giorno, il bagno ed una camera.

Dal disimpegno di ingresso si accede, verso Nord, al volume della rampa scale di uso comune a tutti gli alloggi del fabbricato.

Pertinenze, la cantina al piano interrato, con superficie lorda di mq. 26,55 e le aree esterne pavimentate e piantumate, di superficie pari a mq. 285,32.

Stato di manutenzione generale dell'alloggio: Buono

Condizioni generali dell'alloggio: Buone.

**NOTA IMPORTANTE:** Questo alloggio posto al piano terra ha il proprio disimpegno ingresso con funzione di locale ad uso promiscuo, cioè in uso allo stesso alloggio come comunicazione tra i locali della zona ad Ovest e di quelli nella zona ad Est del piano oltre che da locale disimpegno ingresso fungendo anche da unico collegamento con la rampa scale di uso comune che permette l'accesso agli altri alloggi ubicati ai piani primo (corpo 1.2 – Sub. 2) e secondo (corpo 1.3 – Sub. 3). Da ciò segue, come considerato dallo scrivente Esperto Estimatore, che queste ultime due unità NON possono necessariamente essere disimpegnate autonomamente. Segue che NON è possibile configurare la vendita frazionata degli alloggi posti ai diversi piani della vil-

la. Da tale considerazione deriva la presente proposta di porre in vendita i cespiti in un unico lotto (001). Allo scopo di completare tale argomentazione lo scrivente ha prodotto lo schema preliminare di ristrutturazione e frazionamento (tavole 10 e 11 in Allegato B1b) che mostra la possibile ripartizione delle proprietà e delle pertinenze presenti sul lotto della villa (tre alloggi e una autorimessa) percorribile però solo previa effettuazione di lavori di ristrutturazione per la modifica architettonico-planimetrica dell' alloggio al piano terra. Come descritto nelle tavole progettuali allegate, la soluzione prospettata presenta quindi la ripartizione del fabbricato originario in 4 unità immobiliari.

Per aumentare possibilmente l'appetibilità commerciale d'asta dell'intero fabbricato, alle stesse 4 nuove unità immobiliari così realizzabili, viene assegnata un autorimessa ciascuna. A questo scopo il progetto contempla di attribuire anche le tre singole autorimesse interrattate presenti nel diverso fabbricato (complesso il Mulino) di via Roma, n. 21.

Sintetizzando il progetto prevedrebbe la seguente ripartizione:

Alloggio 1 – Piano Terra Ovest + spazi esterni + autorimessa interrata adiacente al sub. 4

Alloggio 2 – Piano Terra Est + autorimessa in diverso fabbricato al sub. 15

Alloggio 3 – Piano Primo + autorimessa in diverso fabbricato al sub. 16

Alloggio 4 – Piano Secondo + sottotetto + autorimessa in diverso fabbricato al sub. 17

Porzione di spazi esterni ad uso comune per l'accesso pedonale al fabbricato

I 7 cespiti così censiti allo stato di fatto del rilievo peritale, formano quindi il Lotto 001 per la vendita all'asta.

Stato di manutenzione generale dell'alloggio: Buono

Condizioni generali dell'alloggio: Buone.

### **Corpo 1.2 - Alloggio al primo piano (planimetria Tavola 4 in Allegato B1)**

L'unità immobiliare ha superficie lorda di mq. 156,73 + mq. 18,94 di loggiato.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna (rilevata) di mt. 3,15.

Alloggio di grandi dimensioni, di planimetria simile a quello del piano terra, formato dai locali disimpegno ingresso collegato alla rampa scale comune, ad Ovest il soggiorno, il disimpegno notte, due camere da letto e un bagno. Ad Est, la cucina, il disimpegno giorno, il bagno ed una camera da letto.

Stato di manutenzione generale dell'alloggio: Buono

Condizioni generali dell'alloggio: Buone.

### **Corpo 1.3 - Alloggio al secondo piano + sottotetto (planimetrie Tavola 5 e 6 in Allegato B1)**

L'unità immobiliare ha superficie lorda di mq. 175,75 + mq. 74,04 del locale unico accessibile ma non abitabile del sottotetto.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna (rilevata) di mt. 3,15.

Alloggio di grandi dimensioni, di planimetria simile a quello dei piani inferiori, formato dai locali disimpegno ingresso collegato alla rampa scale comune, ad Ovest il soggiorno, il disimpegno notte, due camere da letto e un bagno. Ad Est, la cucina, il disimpegno giorno, il bagno ed una camera da letto.

Stato di manutenzione generale dell'alloggio: Buono

Condizioni generali dell'alloggio: Buone.

**Caratteristiche descrittive comuni al fabbricato nel complesso  
e nel dettaglio ai tre alloggi del fabbricato**

**Caratteristiche strutturali:**

|   |   |
|---|---|
| Copertura                                 | tipologia: <b>falde</b> materiale: <b>lignea</b> condizioni: <b>discrete</b>  |
| Manto di copertura                        | tipologia: <b>tegole</b> materiale: <b>cotto</b> coibentazione: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                               |
| Scale                                     | tipologia: <b>a rampe</b> materiale: <b>c.a. e muratura</b> ubicazione: <b>interna</b> servo-scala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Solai                                     | tipologia: <b>solaio misto C.A. e con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>                          |
| Strutture verticali                       | materiale: <b>c.a. e muratura portante massiva</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| <b>Componenti edilizie e costruttive:</b> |   |
| Infissi esterni                           | tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno e alluminio anodizzato con vetrocamere</b> condizioni: <b>buone</b>                   |
| Infissi interni                           | tipologia: <b>porte</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Pavimentazioni esterne                    | materiale: <b>pietra a spacco</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Pavimentazioni interna                    | materiale: <b>piastrelle di ceramica, parquet</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Portone di ingresso                       | tipologia: <b>anta doppia a battente con bussola</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>                                       |
| Scale                                     | posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>lastre in pietra e ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Cancelli                                  | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale ed elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>          |
| Pareti esterne                            | tipologia: <b>murature in mattoni</b> finitura: <b>intonaco pigmentato</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pareti interne                            | tipologia: <b>murature in mattoni</b> finitura: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>   |

**Impianti:**

|            |  |
|------------|--|
| Ascensore  | tipologia: <b>assente</b>  |
| Citofonico | tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Elettrico  | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Gas        | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Idrico     | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Termico    | tipologia: <b>autonomo con caldaia interna</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>                |

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI              |
| Epoca di realizzazione adeguamento                          | 1986            |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | Non specificato |

**Riscaldamento:**

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI              |
| Tipologia di impianto                 | Termo-autonomo  |
| Stato impianto                        | Funzionante     |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | 1986            |
| Esiste la dichiarazione di conformità | Non specificato |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione       | NO              |
| Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive | Non specificato |

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

|  |                 |
|--|-----------------|
| Esiste certificato prevenzione incendi | Non specificato |
|--|-----------------|

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|  |    |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Descrizione: **LOTTO 001 - Stalle, scuderie, autorimesse [C/6]**  
di cui al **Corpo 1.4 - Autorimessa**  
**Via Roma n. 21/a**

L'autorimessa ha superficie lorda di mq. 87,13 (esclusa rampa carrale)

L'autorimessa, di cui al Sub. 4, è posta al piano interrato ed occupa una porzione del lotto (mappale 134) ad Ovest del fabbricato della villa, con cui è in aderenza (vedasi inquadramento satellitare in Allegato I1b).

La rampa di accesso carrale è innestata, direttamente a Sud verso la sede stradale.

Alla autorimessa si accede, esternamente al fabbricato, a mezzo scala collegata ai percorsi pavimentati esterni del lotto.

L'autorimessa ha epoca di costruzione coeva alla ristrutturazione dell'edificio, anno 1986.

L'autorimessa ha un'altezza utile interna (rilevata) di circa mt. 2.30

Stato di manutenzione generale dell'autorimessa: Buono

Condizioni generali dell'autorimessa: Buone

(planimetria Tavola 3 in Allegato B1)

**Caratteristiche strutturali:**

Scale  
tipologia: a rampa materiale: c.a. ubicazione: esterna servò-scala: assente condizioni: buone

Solai  
tipologia: solaio C.A. con piantumazione superiore condizioni: buone

Strutture verticali  
materiale: c.a. condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni (serranda)  
tipologia: anta a bilico materiale: pannelli tamburati e lamiera condizioni: buone

Infissi interni  
tipologia: finestra materiale: ferro condizioni: buone

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro



Pavimentazioni esterna ed interna

materiale: **Cemento liscio ed a spina**  
condizioni: **buone**

Cancello esterno strada

tipologia: **anta singola a battente** materia-  
le: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni:  
**buone**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Esiste impianto elettrico                                  | SI              |
| Epoca di realizzazione adeguamento                         | 1986            |
| Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive | Non specificato |

#### Impianto antincendio:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Esiste impianto antincendio            | NO (< 9 autorimesse) |
| Esiste certificato prevenzione incendi | Non specificato      |

**Descrizione: LOTTO 001 - Stalle, scuderie, autorimesse [C/6]  
di cui ai Corpi 1.5 , 1.6 e 1.7 – Tre autorimesse interrato  
site in diverso fabbricato in Via Roma n. 21**

L'autorimessa al corpo 1.5 - Sub. 15 - ha superficie lorda di mq. 18,11

L'autorimessa al corpo 1.6 - Sub. 16 - ha superficie lorda di mq. 18,28

L'autorimessa al corpo 1.7 - Sub. 17 - ha superficie lorda di mq. 18,11

Le autorimesse sono poste al piano interrato di diverso fabbricato a destinazione residenziale di 4 piani fuori terra ubicato in via Roma n. 21, localizzato ad Ovest rispetto alla Villa già descritta e giacente sul mappale 134, Il complesso denominato [REDACTED] (vedasi inquadramento satellitare in Allegato I1c)

La rampa circolare di accesso carrabile al piano interrato delle autorimesse è collegata al piazzale di distribuzione interno condominiale ed innestata direttamente a Est con la sede stradale della diramazione/traversa di Via Roma.

Alle autorimesse si accede, esternamente al fabbricato, sia mezzo dello scivolo carrabile circolare che a mezzo di scale interne al fabbricato collegate poi ai percorsi pavimentati esterni.

Le autorimesse hanno epoca di costruzione coeva a quella di realizzazione del complesso edilizio, anno 1982.

Le autorimesse hanno un'altezza utile interna (rilevata) di mt. 2.50

Stato di manutenzione generale delle autorimesse: Buono

Condizioni generali delle autorimesse: Buone

(planimetrie Tavole 7, 8 e 9 in Allegato B1)

**Caratteristiche strutturali:**

Scale

tipologia: **a rampa** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna al condominio** servo-scala: **assente**  
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio C.A.** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **C.A.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Pavimentazioni esterna ed interna

materiale: **Cemento lisciato** condizioni: **buone**

Cancello esterno strada

tipologia: **anta singola scorrevole** materia-  
le: **acciaio zincato** apertura: **elettrica** condi-  
zioni: **buone**

Infissi esterni (serranda)

tipologia: **anta a bilico** materiale: **lamiera**  
**verniciata** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Esiste impianto elettrico                                  | SI              |
| Epoca di realizzazione adeguamento                         | 1982            |
| Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive | Non specificato |

**Impianto antincendio:**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Esiste impianto antincendio            | SI              |
| Esiste certificato prevenzione incendi | Non specificato |

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Relative alla Villa di cui al Fg. 6, mappale 134, Sub.ni 1, 2 e 3  
Corpi 1.1, 1.2 e 1.3

**Villa di tipo civile [A/2]** sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a

Numero pratica: 149/4-1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente**

Oggetto: **Ristrutturazione**

Presentazione in data 09/01/1986

Abitabilità/agibilità: **NON Rilasciata**

NOTE: **Pratica non conclusa perchè RINVIATA**

Copia documentazione in Allegato H1a

**Villa di tipo civile [A/2]** sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a

Numero pratica: 961/18-1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente**

Oggetto: **Ristrutturazione**

Presentazione in data 18/02/1986

Abitabilità/agibilità: **NON Rilasciata**

NOTE: **Pratica non conclusa perchè RINVIATA**

Copia documentazione in Allegato H1b

**Villa di tipo civile [A/2]** sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a

Numero pratica: 1455/28-1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente con trasformazione d'uso dei locali piano terra e piano secondo**

Oggetto: **Ristrutturazione**

Presentazione in data 12/03/1986

Abitabilità/agibilità: Vedi nel seguito

Copia documentazione in Allegato H1c

**Villa di tipo civile [A/2]** sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a

Numero pratica: 7692/135-1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **VARIANTI alla Concessione Edilizia n. 1455/28-1986 e trasformazione d'uso dei locali piano terra**

Oggetto: **Ristrutturazione**

Presentazione in data 05/12/1986

Abitabilità/agibilità: Vedi nel seguito

Copia documentazione in Allegato H1d

Documentazione dell'accatastamento eseguito in Allegato H1f

**Villa di tipo civile [A/2]** sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a

Numero pratica: 2618/86 del 09/01/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Parere Igienico Sanitario – USSL Bergamo**  
Per lavori: **relativi ai progetti, ed alla relativa variante, presentati e sopra elencati**  
Oggetto: **Ristrutturazione**  
Copia documentazione in Allegato H1e

**Villa di tipo civile [A/2] sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a**  
Numero pratica: **prot. 8263**  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia di Inizio Attività**  
Per lavori: **Formazione di vano tecnico interrato per autoclave**  
Oggetto: **Nuova costruzione**  
Presentazione in data **31/07/2001**  
Copia documentazione in Allegato H1h

**Relative all'autorimessa interrata di cui al Fg. 6, mappale 134, Sub. 4  
Corpo 1.4**

**Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a**  
Numero pratica: **4488/80-1986**  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
Per lavori: **Formazione autorimessa interrata**  
Oggetto: **Nuova costruzione**  
Presentazione in data **21/07/1986**  
Abitabilità/agibilità: **Rilasciata 16/09/1986**  
Copia documentazione in Allegato H1g  
Documentazione dell'accatastamento eseguito in Allegato H1f

**Relative alle autorimesse interrate di cui al Fg. 7, mappale 5208, Sub.ni 15, 16 e 17  
Corpi 1.5, 1.6, 1.7**

**Autorimesse [C/6] sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21**  
Numero pratica: **2041/65 prot. 3208-1982**  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
Per lavori: **Formazione complesso residenziale denominato [REDACTED]**  
Oggetto: **Nuova costruzione**  
Presentazione in data **06/04/1982**  
Abitabilità/agibilità: **Rilasciata 09/11/1983**  
Copia documentazione in Allegato H1m

**3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA**

**Villa di tipo civile [A/2] sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a**

Gli alloggi presenti nella villa, la cantina, il sottotetto, sono planimetricamente conformi alle consistenza rilevata nella documentazione progettuale allegata ai titoli abilitativi estratti presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG) (Copie richieste accesso atti in Allegato G1) e precedentemente elencati ad esclusione delle difformità architettonico-planimetriche di relativa entità de-

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED]

scritte a seguire:

**Alloggio al piano terra – Sub. 1** (planimetria difformità rilevate Tavola 2A in Allegato B1a)

- Chiusura delle due aperture tra i locali interni ed il portico
- Nuova parete di chiusura del vano scale con formazione del locale disimpegno ingresso
- Eliminazione di un gradino nella rampa scale

**Alloggio al piano primo – Sub. 2** (planimetria difformità rilevate Tavola 4A in Allegato B1a)

- Formazione di serramento continuo di chiusura del loggiato
- Formazione di luce (a norma ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile – realizzata in vetro strutturale opaco, h. davanzale > a mt. 2,50 da P.T. fondo vicino – vedasi Foto 2) sul muro a Nord in corrispondenza del vano scale

**Alloggio al piano secondo – Sub. 3** (planimetria difformità rilevate Tavola 5A in Allegato B1a)

- Formazione di luce (a norma ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile – realizzata in vetro strutturale opaco, h. davanzale > a mt. 2,50 da P.T. fondo vicino – vedasi Foto 2) sul muro a Nord in corrispondenza del vano scale

Per quanto sopra descritto si dichiara la conformità edilizia a meno però delle irregolarità rilevate, di relativa entità e sopra descritte.

Le stesse potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario d'asta in occasione della eventuale presentazione del progetto di ristrutturazione/adequamento energetico/frazionamento (proposto con lo schema di progetto preliminare di ristrutturazione e frazionamento proposto per il fabbricato ed allegato alla presente relazione – Allegato B1b).

In ogni modo l'aggiudicatario dovrà formulare la domanda di regolarizzazione delle opere rilevate in difformità edilizia con il procedimento di Permesso di Costruire o D.I.A. in sanatoria (o procedura idonea a giudizio dei tecnici dell'U.T. del Comune di Zanica).

La quantificazione della sanzione viene prudenzialmente indicata in Euro 1.000,00 a piano, quindi per un totale di Euro 3.000,00 (importo preventivo da confermare da parte dei tecnici dell'U.T. del Comune di Zanica), cui si devono indicativamente sommare Euro 6.000,00 computate per le spese tecniche di redazione del progetto relativo alla sanatoria delle sole opere in difformità edilizia.

#### **Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a**

**Autorimessa interrata – Sub. 4** (planimetrie difformità rilevate Tavola 3A e 3B in Allegato B1a)

L'autorimessa realizzata in adiacenza della villa, all'interno del lotto al Mappale 134, ha una consistenza planimetrica che può essere intesa come conforme a quella rilevata nella documentazione progettuale allegata ai titoli abilitativi estratti presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG) (Copia richieste accesso atti in Allegato G1) a meno di però di alcune discrepanze rilevate dallo scrivente Esperto Estimatore e che doverosamente vengono riportate all'attenzione della S.V.I.

Nel dettaglio il titolo iniziale con cui la costruzione dell'autorimessa stata autorizzata, come già riportato al precedente paragrafo 3, è la **C.E. n. 4488/80-1986** intestata alla [REDACTED] di [REDACTED] amministratore unico, presentata in data 21/07/1986. In tale plico progettuale (Copia documentazione in Allegato H1g) la pianta dell'autorimessa rilevata durante le operazioni peritali NON è conforme alla consistenza planimetrica riportata nelle tavole progettuali allegate al titolo sopraccitato. In particolare è differente lo sviluppo planimetrico del muro realizzato in aderenza al confine Ovest del lotto. Tale confine è, allo stato di fatto rilevato, in aderenza (con muro in comunione) ad altra costruzione per autorimesse interrate di diversa proprietà giacenti sul mappale 3247.

A seguito di ulteriore indagine eseguita presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG), si è rilevato esistere agli atti dell'archivio comunale l'autorizzazione **C.E. n. 24/1837 del 01/07/1988** (Copia documentazione in Allegato H1i) presentata a nome dell' [REDACTED] rilasciata per la costruzione delle autorimesse interrate limitrofe (sul mapp 3247), e la successiva **C.E. n. 129-1989 per Varianti in corso d'opera** (Copia documentazione in Allegato H1i) delle stesse. Negli elaborati progettuali allegati a questo secondo titolo, la planimetria dell'autorimessa interrata

oggetto di esecuzione (giacente sul mappale 134) assumerebbe la conformazione planimetrica odierna e rilevata del muro di confine dove le due costruzioni interrata sono in aderenza sulla linea di confine (con muro in comunione o doppio corso in aderenza).

Purtroppo esiste una discrepanza nella rappresentazione delle modifiche che sarebbero state progettate per la modifica del muro di confine tra i due volumi interrati, ovvero l'autorimessa soggetta a procedura (mapp. 134) e quella limitrofa di diversa proprietà (mapp. 3247). Come mostrato nelle Tavole 3A e 3B (Copia documentazione in Allegato B1a), predisposte allo scopo di illustrare le discrepanze rilevate, non vi è coerenza tra quanto rappresentato nei disegni del progetto delle varianti e l'effettivo sviluppo del tratto di muro modificato per ottenere la consistenza planimetrica odierna del tramezzo in C.A. di confine e separazione tra i due volumi interrati.

Inoltre in nessuno dei plichi autorizzativi visionati, estratti in copia e sopra citati, sono allegati gli atti notarili per la stipula di convenzione (di muri in comunione e/o servitù) tra le parti per la costruzione/modifica dei volumi interrati in aderenza ai confini esistenti tra le proprietà.

Infine, come rilevabile dalla ripresa fotografica allegata alla C.E. n. 24/1837-1988, l'effettiva conformazione planimetrica dell'autorimessa interrata (mapp. 134 - Sub. 4) ed il tracciato Ovest dei confini del lotto soggetto ad esecuzione erano, prima dell'avvio di lavori di formazione delle autorimesse in adiacenza di diversa proprietà (mapp. 3247), conformi al progetto autorizzato con la C.E. n. 4488/80-1986 (Intestazione: [REDACTED]) (Copia documentazione in Allegato H1g) e quindi coerenti anche con le planimetrie catastali agli atti. Si noti infatti nella fotografia allegata che la dimensione della porzione di perimetro di confine a Sud del lotto al Mappale 134, nel tratto a sinistra del cancello di ingresso carrale, aveva dimensione reale maggiore rispetto a quanto rappresentato, come stato di fatto, nelle tavole di sovrapposizione del progetto (C.E. n. 129-1989) di modifica del muro di confine in aderenza tra il lotto al mappale 134 e quello interessato dalla variante dal progetto delle autorimesse da realizzarsi sul mappale 3247.

Per tale argomentazione si dichiara che l'autorimessa soggetta a procedura (mapp. 134 - Sub. 4) ha la conformità edilizia ma che la consistenza planimetrica odierna rilevata è riferibile a procedure autorizzative che sono completate da elaborati planimetrici non corretti che riportano varianti al muro di confine difformi dalle effettive modifiche apportate al perimetro Ovest in aderenza tra i due mappali 134 e 3247. Inoltre, malgrado le ricerche documentali perfezionate presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG), come già sopra descritto, tali plichi autorizzativi sono risultati privi di atti notarili di convenzione stipulati tra diversi proprietari per costruzioni realizzate in aderenza al confine. Inoltre che tali autorizzazioni

In conclusione si riferisce che l'unica prova di esistenza di un atto di costituzione di servitù è stato rilevato esistere nel plico documentale relativo alla C.E. 1455/28-1986, intestata alla Società [REDACTED] (Copia documentazione in Allegato H1c), rilasciata per lavori di rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente (la villa sul mapp. 134) con trasformazione d'uso dei locali piano terra e piano secondo, presentata in data 12/03/1986. Nell'atto di acquisto dell'immobile, soggetto ora a procedura immobiliare, stipulato tra i soggetti eseguiti [REDACTED] (venditori) e l'acquirente, il sig. [REDACTED] amministratore unico della società [REDACTED] si nomina l'esistenza della servitù con la società [REDACTED] come da atto del Notaio [REDACTED] autenticato in data 08/05/1984 ai n.ri rep. 14918/2372 (Copia atto documentazione in Allegato H1n).

Rimangono quindi a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla correzione delle discrepanze progettuali rilevate, passaggio obbligato prima del successivo aggiornamento della planimetria catastale. **La quantificazione di tali spese viene considerata come computata nella riduzione in percentuale del valore del cespite operata per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disposto dal G.E.**

**Tre autorimesse [C/6] site a ZANICA (BG), Via Roma n. 21**

Le autorimesse interraste facenti parte del diverso fabbricato a destinazione residenziale denominato [REDACTED] sono risultate, a seguito del rilievo peritale eseguito in sito, di disegno coerente alle planimetrie presenti nel plico progettuale della C.E. 2041/65 prot. 3208-1982 (Allegato H1m). Per quanto sopra riportato si dichiara la conformità edilizia delle tre autorimesse.

**4. CONFORMITÀ' URBANISTICA**

**Villa di tipo civile [A/2] sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a**  
**Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG), Via Roma n. 21/a**  
**Tre autorimesse [C/6] site a ZANICA (BG), Via Roma n. 21**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Vigente:                                  | Piano Governo del Territorio   |
| Ambito:   | PdR - tavola C3_B bis – Carta della disciplina delle aree e delle prescrizioni sovraordinate (Centro) - Sistema del tessuto urbano consolidato (PdR) |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | PdR - Azionamento B4 – Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto – Art. 20 N.T.A.     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |

Vedasi Estratto P.G.T. in Allegato L1

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna  
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**LOTTO 001**

**Beni in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) - 24050**  
proprietà dei soli soggetti eseguiti

**Identificativo generale:** Villa composta da tre unità immobiliari, cantina, sottotetto, una autorimessa interrata, realizzate su lotto unico (al mappale 134)

**Identificativo corpo 1.1 : Alloggio al piano terra**  
**+ cantina e aree esterne pavimentate e piantumate**  
**Abitazione di tipo civile [A/2] sito a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21/a**

**Quota e tipologia del diritto**  
[REDACTED]

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 6, mappale 134, subalterno 1, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Terra, comune ZANICA (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, sup.cie cat.le 147 mq., rendita € 570,68

**Confini:** Elencati in senso orario e limitatamente ai piani terra ed interrato: a Nord mappale 2674 – ad Est Carreggiata stradale della Via Roma – a Sud Carreggiata stradale della diramazione della via Roma Via Morlino – a Ovest Mappale 3247 A.U.I. autorimesse interrate.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali già descritte in merito alla coerenza edilizia:

- Chiusura delle due aperture tra i locali interni ed il portico
- Nuova parete di chiusura del vano scale con formazione del locale disimpegno ingresso
- Eliminazione di un gradino nella rampa scale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Benché la conformazione planimetrica del cespite soggetto a procedura sia, ad esclusione di modifiche di lieve entità non influenti sul numero dei vani catastali e sulla categoria, conforme a quella della documentazione catastale già agli atti del procedimento ed estratta dallo scrivente C.T.U. (Allegati D1, E1, E3), per quanto precedentemente argomentato, si dichiara la NON conformità catastale.

Per l'aggiornamento delle schede, possibile solo previa regolarizzazione della documentazione progettuale, si stimano spese per Euro 600,00;

**Identificativo corpo 1.2 : Alloggio al primo piano  
Abitazione di tipo civile [A/2] sito a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21/a**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 6, mappale 134, subalterno 2, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Primo, comune ZANICA (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, sup.cie cat.le 155 mq., rendita € 570,68

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED]



**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali già descritte in merito alla coerenza edilizia:

- Formazione di serramento continuo di chiusura del loggiato
- Formazione di luce sul muro a Nord in corrispondenza del vano scale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Benché la conformazione planimetrica del cespite soggetto a procedura sia, ad esclusione di modifiche di lieve entità non influenti sul numero dei vani catastali e sulla categoria, conforme a quella della documentazione catastale già agli atti del procedimento ed estratta dallo scrivente C.T.U. (Allegati D1, E1, E3), per quanto precedentemente argomentato, si dichiara la NON conformità catastale.

Per l'aggiornamento delle schede, possibile solo previa regolarizzazione della documentazione progettuale, si stimano spese per Euro 400,00;

**Identificativo corpo 1.3: Alloggio al secondo piano  
comprensivo di pertinenza locale unico al piano sottotetto  
Abitazione di tipo civile [A/2] sito a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21/a**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, mappale 134, subalterno 3, indirizzo Via ROMA n. 21/a, piano Secondo, comune ZANICA (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, sup.cie.cat.le 170 mq. , rendita € 614,58

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali già descritte in merito alla coerenza edilizia:

- Formazione di luce sul muro a Nord in corrispondenza del vano scale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Benché la conformazione planimetrica del cespite soggetto a procedura sia, ad esclusione di modifiche di lieve entità non influenti sul numero dei vani catastali e sulla categoria, conforme a quella della documentazione catastale già agli atti del procedimento ed estratta dallo scrivente C.T.U. (Allegati D1, E1, E3), per quanto precedentemente argomentato, si dichiara la NON conformità catastale.

Per l'aggiornamento delle schede, possibile solo previa regolarizzazione della documentazione progettuale, si stimano spese per Euro 400,00;

**Identificativo corpo 1.4: Autorimessa al piano interrato  
Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21/a**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, mappale 134, subalterno 4, indirizzo Via ROMA n. 21/a , piano interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 84, sup.cie cat.le 95 mq., rendita € 177,87

Confini: Elencati in senso orario e limitatamente al interrato: a Nord mappale 2674 – ad Est la villa – a Sud Carreggiata stradale della diramazione della via Roma Via Morlino – a Ovest il Mappale 3247 con A.U.I., nello specifico altre autorimesse interrate.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali già descritte in merito alla coerenza edilizia:

- Planimetria non conforme al quella rilevata previa indagine peritale in sito
- Muro in aderenza al perimetro Ovest di confine di diverso sviluppo

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

La conformazione planimetrica del cespite soggetto a procedura NON è conforme a quella della documentazione catastale già agli atti del procedimento ed estratta dallo scrivente C.T.U. (Allegati D1, E1, E3), Per quanto precedentemente argomentato, si dichiara la NON conformità catastale.

Per l'aggiornamento delle schede, possibile solo previa regolarizzazione della documentazione progettuale, si stimano spese per Euro 600,00;

**LOTTO 001**

Beni in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) - 24050  
proprietà dei soli soggetti esecutati

**Identificativo corpo 1.5: Autorimessa al piano interrato di altro fabbricato  
Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 7, mappale 5208, subalterno 15, indirizzo Via ROMA n. 21 , piano Interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 17, sup.cie cat.le 19 mq., rendita € 36,00

**Confini:** Elencati in senso orario e limitatamente al interrato: a Nord corsello delle autorimesse – ad Est con A.U.I. - a Sud con A.U.I. - ad Ovest con autorimessa di cui al Sub. 16

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati sono corrispondenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;  
(Allegati D1, E1, E3)

**Identificativo corpo 1.6: Autorimessa al piano Interrato di altro fabbricato  
Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 7, mappale 5208, subalterno 16, indirizzo Via ROMA n. 21 , piano Interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 17, sup.cie cat.le 20 mq., rendita € 36,00

**Confini:** Elencati in senso orario e limitatamente al interrato: a Nord corsello delle autorimesse – ad Est con autorimessa di cui al Sub. 15 - a Sud con A.U.I. - ad Ovest con autorimessa di cui al Sub. 17

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati sono corrispondenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;  
(Allegati D1, E1, E3)

**Identificativo corpo 1.7: Autorimessa al piano Interrato di altro fabbricato  
Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 7, mappale 5208, subalterno 17, indirizzo Via ROMA n. 21 , piano Interrato, comune ZANICA (BG), categoria C6, classe 2, consistenza mq. 17, sup.cie cat.le 19 mq., rendita € 36,00

**Confini:** Elencati in senso orario e limitatamente al interrato: a Nord corsello delle autorimesse – ad Est con autorimessa di cui al Sub. 16 - a Sud con A.U.I. - ad Ovest con A.U.I.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati sono corrispondenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;  
(Allegati D1, E1, E3)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI:

Si dichiara che il CREDITORE PROCEDENTE, la società [REDACTED],  
[REDACTED], tramite il legale, l'Avvocato [REDACTED], ha optato  
per il deposito della certificazione notarile sostitutiva indicata nel seguito.

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Estimatore presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguiti nelle date 18/02/2019, 19/03/2019, 17/04/2019 e 24/04/2019, (copie ispezioni nominative in Allegati F1) non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni in essere rispetto a quanto già registrato e certificato dal Notaio, il dott. [REDACTED] nelle ispezioni da questo professionista effettuate e riportate nella Relazione Ventennale redatta in data 11/04/2016 e nell'aggiornamento della stessa redatta in data 13/03/2018, depositate in copia agli atti del procedimento presso il Tribunale di Bergamo – Sezione Esecuzioni Immobiliari. Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, ante ventennio ad oggi, ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale sopraccitata. Come dichiarato dal legale della parte procedente, [REDACTED], presso lo studio della stessa sono depositati gli originali delle relazioni notarili sopraccitate.

**6.1 Provenienza degli immobili (atti derivativi)**

Gli attuali esegutati, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], tutti residenti a [REDACTED]  
a vario titolo proprietari, proprietari di nuda proprietà, eredi ed usufruttuaria dei beni immobili oggetto del procedimento, all'atto di notifica dei pignoramenti:

Contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1643 Registro Generale 2432 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 12828 del 19/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA (BG);

Contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2016 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 14471 del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA (BG).  
Documenti successivi correlati:  
Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016  
Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2016 - Registro Particolare 32482 Registro Generale 48971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8798 del 16/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ZANICA (BG)

Contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2016 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 14471 del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ZANICA (BG)  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2016 - Registro Particolare 22990 Registro Generale 34880 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 106/2016 del 09/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ZANICA (BG).  
1. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3870 del 2016

Contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2016 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 14471 del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ZANICA (BG) elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2016 - Registro Particolare 22990 Registro Generale 34880 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 106/2016 del 09/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ZANICA (BG)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3870 del 2016

emessi dal Tribunale di Bergamo in favore di [REDACTED]

[REDACTED] risultavano intestatari secondo le quote riportate sia nella relazione ventennale che nel presente elaborato peritale, dei beni immobiliari siti nei comuni di Zanica (BG), localizzati in via Roma n. 21/a - via Roma n. 21, e Caprino Bergamasco (BG) - Località Sant'Antonio D'Adda - Val D'Erve, in forza degli atti di compravendita:

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE - CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED]

a favore di

- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 02/05/2007, rogato dal Notaio al n.rep. 104.463, dal precedente proprietario il signor

a favore di

- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 27/06/1979, rogato dal Notaio al n.rep. 10.633, dai precedenti proprietari i signori
- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 21/05/1982, rogato dal al n.rep. 17.788, dai precedenti proprietari i signori
- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 19/12/1991, rogato dal Notaio al n.rep. 93.692 dal precedente proprietario la società
- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 02/06/2007, rogato dal Notaio al n.rep. 110.685 dal precedente proprietario la società SOGEMA S.r.l.;

a favore di

- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 02/06/1987, rogato dal Notaio al n.rep. 110.685 dal precedente proprietario la società
- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 19/12/1991, rogato dal Notaio al n.rep. 93.692 dal precedente proprietario la società
- ATTO ACQUISTO NUDA PROPRIETA' del 01/03/1997, rogato dal Notaio al n.rep. 401.900 dal precedente proprietario

a favore di

- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 02/06/1987, rogato dal Notaio al n.rep. 110.685 dal precedente proprietario la società
- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 19/12/1991, rogato dal Notaio al n.rep. 93.692 dal precedente proprietario la società
- ATTO ACQUISTO NUDA PROPRIETA' del 01/03/1997, rogato dal Notaio al n.rep. 401.901 dal precedente proprietario

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Elenco Trascrizioni/Iscrizioni (nominative):**  
(copie ispezioni nominative in Allegati F1)

A nome di

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/1979 - Registro Particolare 13579 Registro Generale 16059 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/1981 - Registro Particolare 13037 Registro Generale 16722 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/06/1982 - Registro Particolare 12451 Registro Generale 14822 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE - CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/1984 - Registro Particolare 12219 Registro Generale 14508 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
5. ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/1986 - Registro Particolare 272 Registro Generale 2189 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/1986 - Registro Particolare 5733 Registro Generale 7859 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/1986 - Registro Particolare 20580 Registro Generale 30592
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/1987 - Registro Particolare 11361 Registro Generale 17213 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/1988 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 1365
10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/01/1992 - Registro Particolare 875 Registro Generale 1040
11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1997 - Registro Particolare 6664 Registro Generale 8577 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401900/11708 del 01/03/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1997 - Registro Particolare 6665 Registro Generale 8578 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401901/11709 del 01/03/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
13. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2005 - Registro Particolare 8461 Registro Generale 33516 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109368/31700 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
14. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2005 - Registro Particolare 8462 Registro Generale 33517 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109369/31701 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2007 - Registro Particolare 16590 Registro Generale 29257 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 104463/35172 del 02/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE
16. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2011 - Registro Particolare 6853 Registro Generale 33963 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51090/28200 del 23/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA(BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 8002 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 8002 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1643 Registro Generale 2432 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 12828 del 19/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA (BG)

A nome di [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/1979 - Registro Particolare 13579 Registro Generale 16059 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/1981 - Registro Particolare 13037 Registro Generale 16722 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/06/1982 - Registro Particolare 12451 Registro Generale 14822 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/1984 - Registro Particolare 12219 Registro Generale 14508 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
5. ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/1986 - Registro Particolare 272 Registro Generale 2189 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/1986 - Registro Particolare 5733 Registro Generale 7859 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/1986 - Registro Particolare 20580 Registro Generale 30592
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/1987 - Registro Particolare 11361 Registro Generale 17213 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/1988 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 1365
10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/01/1992 - Registro Particolare 875 Registro Generale 1040
11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1997 - Registro Particolare 6664 Registro Generale 8577 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401900/11708 del 01/03/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1997 - Registro Particolare 6665 Registro Generale 8578 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401901/11709 del 01/03/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
13. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2005 - Registro Particolare 8461 Registro Generale 33516 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109368/31700 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
14. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2005 - Registro Particolare 8462 Registro Generale 33517 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109369/31701 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2007 - Registro Particolare 16590 Registro Generale 29257 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 104463/35172 del 02/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE
16. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2011 - Registro Particolare 6853 Registro Generale 33963 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51090/28200 del 23/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA (BG) SOGGETTO TERZO DA-

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE - CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED]



**TORE D'IPOTECA**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8002 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8002 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

**17. TRASCRIZIONE CONTRO** del 15/02/2016 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 14471 del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA (BG).

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016
2. Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016

**18. TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/11/2016 - Registro Particolare 32482 Registro Generale 48971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8798 del 16/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ZANICA (BG)

A nome di

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 14/03/1997 - Registro Particolare 6665 Registro Generale 8578 Pubblico ufficiale Repertorio 401901/11709 del 01/03/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 15/06/2005 - Registro Particolare 8461 Registro Generale 33516 Pubblico ufficiale Repertorio 109368/31700 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO DEBITORE

3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 30/06/2011 - Registro Particolare 6853 Registro Generale 33963 Pubblico ufficiale Repertorio 51090/28200 del 23/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ZANICA(BG) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8002 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15/02/2016 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 14471 del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ZANICA (BG)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016

5. **Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO** del 29/07/2016 - Registro Particolare 22990 Registro Generale 34880 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 106/2016 del 09/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ZANICA (BG).

1. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3870 del 2016

A nome di

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1997 - Registro Particolare 6664 Registro Generale 8577 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401900/11708 del 01/03/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2005 - Registro Particolare 8462 Registro Generale 33517 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109369/31701 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO DEBITORE
3. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2011 - Registro Particolare 6853 Registro Generale 33963 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51090/28200 del 23/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 8002 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2016 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 14471 del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ZANICA (BG)  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016
5. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2016 - Registro Particolare 22990 Registro Generale 34880 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 106/2016 del 09/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ZANICA (BG)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3870 del 2016

Come già indicato nel precedente paragrafo 3.1, si riferisce dell'esistenza della **costituzione di servitù** con la società [REDACTED], come da atto autentificato del Notaio [REDACTED], autentificato in data 08/05/1984 ai n.ri 14918/2372 di repertorio, registrato a Bergamo il 25/05/1984 al n. 4805 serie 2, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 05/06/1984 ai n.ri 14508/12219 – Menzione dell'atto sopra descritto è presente nell'atto di vendita degli immobili soggetti ad esecuzione (la villa di cui al mapp. 134) tra i soggetti eseguiti e proprietari [REDACTED] e l'acquirente il sig. [REDACTED], amministratore unico della società [REDACTED] stipulato il 04/03/1986 presso lo studio del Notaio [REDACTED] e registrato ai n.ri 101897/34223.

**NOTA:** Nel medesimo atto redatto dal Notaio [REDACTED] compare l'indicazione, sottoscritta dalla parte venditrice, che i lavori di costruzione del fabbricato in oggetto di compravendita sono iniziati in data anteriore al 02/09/1967.

Allegato allo stesso documento vi è il CDU rilasciato dal Comune di Zanica (BG) riguardo i vincoli urbanistici ed i parametri edificatori del pre-vigente P.R.G. gravanti sul mappale 134.  
(Copia atto e CDU in Allegato H1n).

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpi 1.1., 1.2 e 1.3 e 1.4:**

Villa (3 alloggi + autorimessa)

Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21/a

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non esistente condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esistente condominio

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpi 1.5., 1.6 e 1.7:**

Autorimesse al piano interrato di altro fabbricato

Autorimessa [C/6] sita a ZANICA (BG) in Via ROMA n. 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non riferite.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Si informa l'ill.mo G.E. che a seguito della richiesta di comunicazione dei riparti di spesa condominiali insoluti a carico degli esecutati, formalizzata al mezzo PEC il 06/04/2019 dallo scrivente Esperto Estimatore all' [REDACTED] con studio a [REDACTED] amministratore del condominio "Il Mulino" dove sono ubicate le tre autorimesse interrate sopra indicate, sono pervenuti i riparti di spesa insoluti a carico degli esecutati [REDACTED] → segue quindi il [REDACTED] in qualità di curatore dell'eredità giacente di [REDACTED] per un ammontare complessivo scaduto alla data del 31/12/2018 pari ad € 1.213,83 (copia dei riparti comunicati in Allegato N).

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### LOTTO: 001

Beni in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) - 24050

**Identificativo corpi 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4:**

**Villa (3 alloggi + autorimessa + pertinenze)**

proprietà dei soli soggetti esegutati

### LOTTO: 001

Beni in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) - 24050

**Identificativo corpi 1.5, 1.6 e 1.7:**

**3 autorimesse interrate in diverso fabbricato**

proprietà dei soli soggetti esegutati

Informazioni relative al calcolo della consistenza di:

- 3 alloggi, la cantina, il piano sottotetto e l'autorimessa di cui al Mappale 134, Sub.ni 1, 2, 3 e 4)

- 3 autorimesse interrate di cui al Mappale 5208, Sub.ni 15, 16 e 17

Si vedano le tabelle di computo superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, ed il calcolo del valore unitario della superfici commerciali, (in Allegato M1) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite in Allegato B1 alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo 12.3.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

Come già argomentato al paragrafo 2.2, il fabbricato (villa) oggetto di esecuzione immobiliare vede formate tre unità immobiliari, accatastate singolarmente quindi separate, ma che nella realtà sono solo parzialmente indipendenti. Come dimostrato negli elaborati grafici prodotti, esiste infatti un impedimento oggettivo alla reale autonomia dei tre singoli alloggi. La rampa scale ad uso comune che permette il collegamento e l'accesso alle due unità site ai piani primo e secondo può essere impegnata solamente attraversando il disimpegno ingresso dell'alloggio sito al piano terra. Tale locale infatti ha così, allo stato di fatto rilevato in sede peritale, funzioni promiscue e divide l'alloggio, che viene a servire al piano terra, nelle due porzioni Ovest ed Est.

Come ipotizzato dallo schema preliminare di ristrutturazione/ripartizione e frazionamento proposto (Allegato B1b), per poter definire un fabbricato composto da unità immobiliari indipendenti, quindi proponibili singolarmente per la vendita all'asta, sono indispensabili le modifiche ipotizzate dallo schema di ridistribuzione:

- divisione del singolo alloggio al piano terra in due unità indipendenti ad Est ed Ovest;
- assegnazione del locale disimpegno ingresso a locale/percorso di uso comune;
- sostituzione delle attuali porte di accesso agli alloggi, ora di tipo ordinario per interni, con portoncini di tipo blindato e dimensioni appropriate (L. cm. 90 x H. cm. 210);
- ripartizione delle aree esterne pavimentate con definizione tra percorso comune di accesso al fabbricato e aree di pertinenza dei due nuovi alloggi da formarsi al piano terra;
- essendo il fabbricato non dotato di ascensore, l'eventuale installazione (predisposizione), nella rampa esistente, di servo-scala per utenti diversamente abili ai sensi della relativa normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Sempre come già descritto al paragrafo 2.2, nelle tavole progettuali allegate, la soluzione pro-

spettata presenta la ripartizione del fabbricato originario in 4 unità immobiliari.

Per aumentare l'appetibilità commerciale d'asta dell'intero fabbricato, alle stesse 4 nuove unità immobiliari così realizzabili, viene assegnata un autorimessa ciascuna. A questo scopo il progetto contempla di attribuire anche le tre singole autorimesse interrato presenti nel diverso fabbricato (condominio il Mulino) di via Roma, n. 21.

Sintetizzando il progetto prevedrebbe la seguente ripartizione:

Alloggio 1 – Piano Terra Ovest + spazi esterni + autorimessa interrata adiacente al sub. 4

Alloggio 2 – Piano Terra Est + autorimessa in diverso fabbricato al sub. 15

Alloggio 3 – Piano Primo + autorimessa in diverso fabbricato al sub. 16

Alloggio 4 – Piano Secondo + sottotetto + autorimessa in diverso fabbricato al sub. 17

Porzione di spazi esterni ad uso comune per l'accesso pedonale al fabbricato

Per i cespiti così come censiti allo stato di fatto del rilievo peritale e come agli atti del procedimento, è possibile individuare quote di proprietà ma NON è possibile porre in vendita singolarmente gli alloggi (che sono accatastati come singole proprietà) sia per le motivazioni architettonico-planimetriche sopra addotte sia per la sussistenza della condizione per cui quote di proprietà sono in carico al curatore [redacted] dell'eredità giacente di uno degli esecutati, [redacted]

Per tale motivazione, i 7 cespiti formano il Lotto 001 (unico a Zanica) per la vendita all'asta.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### LOTTO: 001

#### 3 abitazioni di tipo civile [A/2]

##### Identificativo corpi 1.1, 1.2 e 1.3: Villa (3 alloggi + pertinenze)

Beni siti in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) – 24050 - proprietà dei soli soggetti esecutati

Occupati dai debitori in qualità di proprietari ed usufruttuaria dell'immobile.

#### Autorimessa interrata [C/6]

##### Identificativo corpi 1.4: autorimessa in medesimo fabbricato

Beni siti in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) – 24050 - proprietà dei soli soggetti esecutati

Occupata dai debitori in qualità di proprietari ed usufruttuaria dell'immobile.

#### Autorimesse interrato [C/6]

##### Identificativo corpi 1.5, 1.6 e 1.7: 3 singole autorimesse in diverso fabbricato

Beni siti in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) – 24050 - proprietà dei soli soggetti esecutati

Occupate dai debitori in qualità di proprietari.

## 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Criterio di stima: La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinse-

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da [redacted]  
contro [redacted]

chi dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

### 12.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

Fonti di informazione: Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali: Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2018 – Il semestre, Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, anno 2019, pubblicazione "Case e Terreni" di [REDACTED] anno 2019 (Tabelle in Allegato M1)

Per la zona territoriale del Comune di ZANICA (BG) si riportano i valori:

Parametro medio di zona per abitazioni civili [A/2] : **908,33 Euro/mq.**

Parametro medio di zona per autorimesse [C/6] : **764,55 Euro/mq.**

Altre fonti di informazione: Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati riferimenti bibliografici quali: "La valutazione immobiliare" di [REDACTED]; "Stima degli Immobili" di [REDACTED]; "Manuale dei coefficienti di differenziazione" di [REDACTED]

### 12.3 Valutazione corpi:

Per quanto argomentato al precedente paragrafo 11, come ipotizzato dallo schema preliminare di ristrutturazione/ripartizione e frazionamento proposto (Allegato B1b) per poter definire un fabbricato composto da unità immobiliari indipendenti, quindi proponibili singolarmente per la vendita all'asta, sono indispensabili le modifiche ipotizzate.

Il costo complessivo per:

- la redazione del progetto architettonico di divisione/ristrutturazione cui necessariamente si unisce quello per l'efficientamento energetico
- la presentazione della istanza autorizzativa
- la realizzazione opere edilizie delle trasformazioni/adequamenti
- gli aggiornamenti catastali

operazioni conseguenti alla nuova ripartizione delle proprietà delle unità immobiliari del fabbricato, ipotizzate nello schema preliminare proposto, rimarranno a carico dell'aggiudicatario d'asta. In ragione di ciò, il valore dei cespiti soggetti a procedura viene ridotto in percentuale secondo quanto già previsto per l'assenza di assicurazione contro vizi come disposto dal G.E..

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore (in Allegato B1), vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito:

#### **LOTTO: 001**

Beni in Via ROMA n. 21/a - ZANICA (BG) - 24050

**Identificativo corpi 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4:**

**Villa (3 alloggi + autorimessa + pertinenze)**

proprietà dei soli soggetti esegutati

**Alloggio - Identificativo corpo 1.1:**

Alloggio al piano terra, comprensivo di cantina al piano interrato ed aree esterne pavi-

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED]

mentate e piantumate  
Valore corpo da libero: € 179.943,52

**Alloggio - Identificativo corpo 1.2:**  
Alloggio al primo piano  
Valore corpo da libero: € 140.818,40

**Alloggio - Identificativo corpo 1.3:**  
Alloggio al secondo piano comprensivo di pertinenza locale unico al piano sottotetto  
Valore corpo da libero: € 182.438,08

**Autorimessa interrata**  
Identificativo corpo 1.4: Autorimessa  
Valore corpo da libero: € 66.614,85

### **LOTTO: 001**

Beni in Via ROMA n. 21 - ZANICA (BG) - 24050  
**Identificativo corpi 1.5, 1.6 e 1.7:**  
**3 autorimesse interrate in diverso fabbricato**  
proprietà dei soli soggetti eseguiti

**Autorimessa interrata**  
Identificativo corpo 1.5: Autorimessa  
Valore corpo da libero: € 13.845,92

**Autorimessa interrata**  
Identificativo corpo 1.6: Autorimessa  
Valore corpo da libero: € 13.975,89

**Autorimessa interrata**  
Identificativo corpo 1.7: Autorimessa  
Valore corpo da libero: € 13.845,92

**Valore complessivo immobili al Lotto 001 (ZANICA): € 611.482,57**  
(dicasì Euro Seicentoundicimilaquattrocentoottantatre/57)

#### **12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 5% del valore complessivo per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disposto dal G.E.: ..... - € 30.574,13

Riduzione del 5% del valore complessivo per compensare i costi relativi alle opere di ridefinizione/divisione dell'alloggio al piano terra, al loro progetto ed iter autorizzativo; ... - € 30.574,18  
Spese tecniche per l'aggiornamento catastale:..... - € 600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e di sanatoria amministrativa delle difformità rilevate ai piani primo e secondo del fabbricato: ..... - € 9.000,00  
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (comutate al paragrafo 3.1): ..... - € 800,00

Riduzione del 1% del valore complessivo per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica delle difformità progettuali rilevate per l'autorimessa interrata realizzata sul lotto.  
(mapp. 134 - Sub. 4) ..... - € 6.114,83

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE - CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale (comutate): .....   | - €        | 600,00           |
| Spese condominiali insolute (relative all'amministrazione condominiale delle tre autorimesse presenti nel diverso fabbricato ubicato in via Roma n. 21): ..... | - €        | 1.213,83         |
| <b>TOTALE RIDUZIONI</b> .....  | <b>- €</b> | <b>79.476,92</b> |

**12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 001 AL NETTO RIDUZIONI:**

Valore degli immobili al netto delle riduzioni sopra elencate e nello stato di fatto in cui si trovano:  
 3 Alloggi + cantina + sottotetto + Autorimessa + Aree esterne .....€ **532.005,65**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":.....€ **532.005,65**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Agevolazioni di acquisto prima casa (solo se gli alloggi sono riconfigurati architettonicamente).  
 Per la vendita degli immobili raggruppati nel Lotto 001 esiste la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA essendo trascorsi più di 5 anni dall'esecuzione dei lavori edilizi eseguiti:

- sull'immobile di via Roma n. 21/a (Villa) → 2001 Formazione vano tecnico interrato.
- per la realizzazione del fabbricato di via Roma 21 (3 autorimesse) → anno 1982



## LOTTO 004

Beni in **CAPRINO BERGAMASCO (BG)**  
Località **SANT'ANTONIO D'ADDA - VAL D'ERVE**  
Via per **OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) - 24030**  
proprietà dei soli soggetti esegutati



### Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che la documentazione ex art. 567 C.P.C. risulta completa;
- Che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, di cui al successivo paragrafo 6;
- Che nella stessa compaiono gli estremi degli atti derivativi di acquisto dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che il creditore procedente ha depositato le visure catastali ma che lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere ed estrarre nuovamente tutta la documentazione catastale cioè visure storiche, per soggetto, planimetrie ed estratti mappa relativa agli immobili soggetti a procedura ed elencati negli atti derivativi sopra citati;
- Che il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile, storico di residenza e di matrimonio relativi ai soggetti proprietari dei beni immobili soggetti alla procedura immobiliare e che lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed unire detti certificati al presente elaborato peritale in Allegati O1, O2 e O3.

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** - CTU Dott. Arch. **Marco ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. **106/2016**

promossa da  
contro

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo generale: Terreni

Identificativo corpo: terreni

Terreni di varia qualità siti a CAPRINO BERGAMASCO (BG) – Località SANT'ANTONIO D'ADDA – VAL D'ERVE - Via per OPRENO

Quota e tipologia del diritto



Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: al foglio 9,

particella 1003, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 1590, RD 3.28, RA 0.33;

particella 1085, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 2310, RD 4.77, RA 0.48;

particella 1473, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 210, RD 0.43, RA 0.04;

particella 1933, Qualità VIGNETO, Classe 3, Sup. mq. 3530, RD 12.76, RA 13.67;

particella 1934, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 600, RD 1.24, RA 0.12;

Confini: vedasi la planimetria catastale (estratto mappa) in Allegato D4

## 2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato C2

Documentazione fotografica LOTTO 004 in Allegato A3

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

I terreni delle 5 particelle catastali oggetto di esecuzione di cui al raggruppamento del LOTTO 004, sono posizionati lungo il versante del rilievo pedemontano in due diverse zone a Nord-Ovest e Sud-Ovest rispetto al nucleo di cui fa parte il fabbricato soggetto a procedura e censito catastalmente al mappale 1793 (vedasi inquadramento satellitare in Allegato I2c). La zona territoriale si trova collocata in quota, a mezzo pendio ed a Nord-est rispetto al nucleo storico abitato di Caprino Bergamasco. I lotti di terreno hanno diverse qualità catastali.

I terreni si trovano collocati in aree raggiungibili a mezzo di sentieri agro-silvo-pastorali che si diramano a Nord dalla Via Opreno, strada di comunicazione per il nucleo abitato di Sant'Antonio D'Adda.

**Caratteristiche zona:** decentrata ed isolata

**Area urbanistica:** prevalentemente boschiva a valenza paesaggistica.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali di villeggiatura

**Importanti centri limitrofi:** Cisano Bergamasco, Pontida

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Non segnalate

### 4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

#### LOTTO 004

Identificativo generale: Terreni

Località SANT'ANTONIO D'ADDA – VAL D'ERVE

Via per OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) – 24030

proprietà dei soli soggetti esegutati

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente:                                  | Piano Governo del Territorio  |
| Ambito:   | PdR - tavole 3.b e 3.c bis – Quadro di riferimento degli interventi sugli ambiti urbanizzati e nella zona frangia |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | PdR – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE - Ambiti boschivi di interesse paesaggistico – art. 64 N.T.A.     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |

Vedasi Estratto P.G.T. in Allegato L2c

#### Note sulla conformità:

Terreni in Località SANT'ANTONIO D'ADDA – VAL D'ERVE - Via per OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) – 24030

Come richiesto dalla S.V.I. al quesito 5) del mandato di Esperto Estimatore si è provveduto a richiedere (Allegato G3) il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.) per i terreni del raggruppamento LOTTO 004. Lo stesso, rilasciato dall'U.T. del Comune di Caprino Bergamasco (BG) e unito alla presente relazione in Allegato G5.

### 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### LOTTO 004

Identificativo generale: Terreni

Località SANT'ANTONIO D'ADDA – VAL D'ERVE

Via per OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) – 24030

proprietà dei soli soggetti esegutati

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

**Identificativo corpo: terreni**

Terreni di varia qualità siti a CAPRINO BERGAMASCO (BG) – Località SANT'ANTONIO D'ADDA – VAL D'ERVE - Via per OPRENO

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** al foglio 9,

particella 1003, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 1590, RD 3.28, RA 0.33;

particella 1085, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 2310, RD 4.77, RA 0.48;

particella 1473, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 210, RD 0.43, RA 0.04;

particella 1933, Qualità VIGNETO, Classe 3, Sup. mq. 3530, RD 12.76, RA 13.67;

particella 1934, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. mq. 600, RD 1.24, RA 0.12;

**Confini:** vedasi la planimetria catastale (estratto mappa) in Allegato D4

Vedasi Visure Catastali Storiche e per Soggetto in Allegati E2b, E1

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: nessuna

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì:

Si dichiara che il CREDITORE PROCEDENTE, la società [REDACTED]

[REDACTED], tramite il legale, [REDACTED], ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva indicata nel seguito.

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Estimatore presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguiti nelle date 18/02/2019, 19/03/2019, 17/04/2019 e 24/04/2019, (copie ispezioni nominative in Allegati F1) non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni in essere rispetto a quanto già registrato e certificato dal Notaio, il dott. [REDACTED]

[REDACTED] nelle ispezioni da questo professionista effettuate e riportate nella Relazione Ventennale redatta in data 11/04/2016 e nell'aggiornamento della stessa redatta in data 13/03/2018, depositate in copia agli atti del procedimento presso il Tribunale di Bergamo – Sezione Esecuzioni Immobiliari. Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, ante ventennio ad oggi, ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale sopraccitata. Come dichiarato dal legale della parte procedente, [REDACTED] presso lo studio della stessa sono de-

positati gli originali delle relazioni notarili sopraccitate.

#### 6.1 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

Gli attuali esecutati, [REDACTED]

[REDACTED] proprietari dei beni immobili oggetto del procedimento, all'atto di notifica dei pignoramenti:

Contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1643 Registro Generale 2432 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 12828 del 19/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA (BG);

Contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2016 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 14471 del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA (BG)

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016

Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016

emessi dal Tribunale di Bergamo in favore di [REDACTED]

[REDACTED] risultavano intestatari, secondo le quote NON IDENTIFICABILI RISPETTO ANCHE AI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI, sia nella relazione ventennale sopra richiamata, sia nel presente elaborato peritale, dei beni immobiliari siti nel comune di Caprino Bergamasco (BG) – Località Sant'Antonio D'Adda – Val D'Erve, in forza degli atti di compravendita:

a favore di [REDACTED]

- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 02/05/2007, rogato dal Notaio [REDACTED] al n.rep. 104.463, dal precedente proprietario il signor [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 27/06/1979, rogato dal Notaio [REDACTED] al n.rep. 10.633, dai precedenti proprietari i signori [REDACTED]
- ATTO COMPRAVENDITA - ACQUISTO del 21/05/1982, rogato dal Notaio [REDACTED] al n.rep. 17.788, dai precedenti proprietari i signori [REDACTED]

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Elenco Trascrizioni/Iscrizioni (nominative):**

(copie ispezioni nominative in Allegati F1)

A nome di [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/1979 - Registro Particolare 13579 Registro Generale 16059 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/1981 - Registro Particolare 13037 Registro Generale 16722 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/06/1982 - Registro Particolare 12451 Registro Generale 14822 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/1984 - Registro Particolare 12219 Registro Generale 14508 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
5. ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/1986 - Registro Particolare 272 Registro Generale 2189 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/1986 - Registro Particolare 5733 Registro Generale 7859 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/1986 - Registro Particolare 20580 Registro Generale 30592
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/1987 - Registro Particolare 11361 Registro Generale 17213 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/1988 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 1365
10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/01/1992 - Registro Particolare 875 Registro Generale 1040
11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1997 - Registro Particolare 6664 Registro Generale 8577 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401900/11708 del 01/03/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1997 - Registro Particolare 6665 Registro Generale 8578 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401901/11709 del 01/03/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
13. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2005 - Registro Particolare 8461 Registro Generale 33516 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109368/31700 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
14. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2005 - Registro Particolare 8462 Registro Generale 33517 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109369/31701 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2007 - Registro Particolare 16590 Registro Generale 29257 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 104463/35172 del 02/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE
16. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2011 - Registro Particolare 6853 Registro Generale 33963 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51090/28200 del 23/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA(BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 8002 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 8002 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1643 Registro Generale 2432 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 12828 del 19/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA (BG)

A nome di

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/1979 - Registro Particolare 13579 Registro Generale 16059 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/1981 - Registro Particolare 13037 Registro Generale 16722 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/06/1982 - Registro Particolare 12451 Registro Generale 14822 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/1984 - Registro Particolare 12219 Registro Generale 14508 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
5. ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/1986 - Registro Particolare 272 Registro Generale 2189 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/1986 - Registro Particolare 5733 Registro Generale 7859 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/1986 - Registro Particolare 20580 Registro Generale 30592
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/1987 - Registro Particolare 11361 Registro Generale 17213 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/1988 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 1365
10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/01/1992 - Registro Particolare 875 Registro Generale 1040
11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1997 - Registro Particolare 6664 Registro Generale 8577 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401900/11708 del 01/03/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1997 - Registro Particolare 6665 Registro Generale 8578 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401901/11709 del 01/03/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
13. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2005 - Registro Particolare 8461 Registro Generale 33516 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109368/31700 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
14. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2005 - Registro Particolare 8462 Registro Generale 33517 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109369/31701 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ZANICA (BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2007 - Registro Particolare 16590 Registro Generale 29257 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 104463/35172 del 02/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRINO BERGA-

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE - CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

MASCO (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE

16. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2011 - Registro Particolare 6853 Registro Generale 33963 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51090/28200 del 23/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA (BG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 8002 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 8002 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2016 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 14471 del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CAPRINO BERGAMASCO (BG), ZANICA (BG)  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016  
2. Trascrizione n. 22990 del 29/07/2016
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2016 - Registro Particolare 32482 Registro Generale 48971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8798 del 16/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ZANICA (BG)

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Spese di gestione condominiale: Non esiste amministrazione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### LOTTO 004

Identificativo generale: Terreni

Località SANT'ANTONIO D'ADDA - VAL D'ERVE

Via per OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) - 24030

proprietà dei soli soggetti esegutati

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE - CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED]



## Informazioni relative al calcolo della consistenza delle particelle di terreno

Si veda la tabelle di computo dei valori commerciali dei singole particelle, (in Allegato M2b) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti, sulla base della cartografia catastale e satellitare, dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite in Allegato B3b alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

Non si ravvisa la comoda divisibilità delle particelle.

Per tale motivazione, i cespiti formano il **Lotto 004** (a Caprino Bergamasco) per la vendita all'asta.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### LOTTO 004

Identificativo generale: Terreni

Località **SANT'ANTONIO D'ADDA - VAL D'ERVE**

Via per **OPRENO - CAPRINO BERGAMASCO (BG) - 24030**

Terreni utilizzati dai debitori in qualità di proprietari esecutati

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Criterio di stima: comparativo per valori medi, unitari per €/mq., riferiti alle zone territoriali di riferimento provinciale e per tipologie di coltura e/o qualità catastale.

### 12.2 Fonti di informazione:

La stima del valore di mercato dei terreni è stata eseguita utilizzando le tabelle della Commissione Provinciale Espropri di Bergamo – valori medi 2017-2018 di terreni agricoli - regione Agraria 6 – Sub. 1 (Tabella Commissione in Allegato M2c),

**12.3 Valutazione corpi:** Tabella 4 di computo valore singole particelle in Allegato M2b

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:** Nessuna

### 12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 004:

Prezzo di vendita del lotto terreni nello stato di "libero": .....€ **51.780,00**

### 12.8 Regime fiscale della vendita

Non specificato

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto stimato e sopra esposto, stando le condizioni degli immobili e dei terreni rilevati presso le due località di Zanica (BG) e Caprino Bergamasco (BG), si configura la vendibilità dei beni secondo le valutazioni economiche proposte e i **4 LOTTI** di vendita all'asta.

L'Esperto Estimatore come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore procedente e al/ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **94 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **allegati e** **dei 4 lotti** proposti per la pubblicazione dei bandi di vendita all'asta.

Bergamo, 29/04/2019

L'Esperto Estimatore  
Dott. Arch. Marco Abbate



## ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE (SDS)

1. Allegato A1 Rilievo fotografico immobili siti a ZANICA (BG)
2. Allegato A2 Rilievo fotografico immobili siti a CAPRINO BERGAMASCO (BG)
3. Allegato A3 Rilievo fotografico terreni siti a CAPRINO BERGAMASCO (BG)
  
4. Allegato B1 Planimetrie rilievo peritale immobili siti a ZANICA (BG)
5. Allegato B1a Planimetrie difformità immobili siti a ZANICA (BG)
6. Allegato B1b Schema progetto ristrutturazione e frazionamento immobili siti a ZANICA (BG)
7. Allegato B2 Planimetrie rilievo peritale immobili siti a CAPRINO BERGAMASCO (BG)
8. Allegato B2a Planimetrie difformità immobili siti a CAPRINO BERGAMASCO (BG)
9. Allegato B3a Planimetrie rilievo peritale terreni siti a CAPRINO BERGAMASCO (BG) – Lotto 003
10. Allegato B3b Planimetrie rilievo peritale terreni siti a CAPRINO BERGAMASCO (BG) – Lotto 004
  
11. Allegato I1a Inquadramento territoriale satellitare Immobili a ZANICA (BG) – Sub.ni 1, 2 e 3 - L.001
12. Allegato I1b Inquadramento territoriale satellitare autorimessa a ZANICA (BG) – Sub. 4 - L.001
13. Allegato I1c Inquadramento territoriale satellitare autorimessa a ZANICA (BG) – Sub. 15, 16, 17 - L.001
14. Allegato I2a Inquadramento territoriale satellitare CAPRINO BERGAMASCO (BG) - Lotto 002
15. Allegato I2b Inquadramento territoriale satellitare CAPRINO BERGAMASCO (BG) - Lotto 003
16. Allegato I2c Inquadramento territoriale satellitare CAPRINO BERGAMASCO (BG) - Lotto 004
  
17. Allegato L1 Estratto P.G.T. e legenda N.T.A. Piano delle Regole di ZANICA (BG) - Lotto 001
18. Allegato L2a Estratto P.G.T. e legenda N.T.A. Piano delle Regole di CAPRINO B. (BG) - Lotto 002
19. Allegato L2b Estratto P.G.T. e legenda N.T.A. Piano delle Regole di CAPRINO B. (BG) - Lotto 003
20. Allegato L2c Estratto P.G.T. e legenda N.T.A. Piano delle Regole di CAPRINO B. (BG) - Lotto 004
21. Allegato L2d Estratto Tavola Perimetrazioni Vincoli Ambientali CAPRINO B. (BG)
22. Allegato L2e Estratto P.G.T. Tavola Vincoli Idrogeologici CAPRINO B. (BG)
  
23. Allegato M1 Tabelle determinazione valore commerciale immobili a ZANICA (BG) - Lotto 001
24. Allegato M2a Tabelle determinazione valore commerciale immobili a CAPRINO B.(BG) - Lotto 002
25. Allegato M2b Tabelle determinazione valore commerciale terreni a CAPRINO B.(BG) - Lotti 003 e 004
26. Allegato M2c Tabella Comm.ne Prov.le Espropri – Valore Terreni CAPRINO B.(BG) - Lotti 003 e 004

## ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizione sommaria dei 4 Lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita all'asta.
- Proposta di parcella dell'onorario e delle spese sostenute, computati utilizzando il formato excel predisposto allo scopo, definite singolarmente per ognuno dei 4 lotti di vendita.

**Allegato A1**  
**Rilievo fotografico**  
**immobili siti a ZANICA (BG)**

---

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **106/2016**

promossa da  
contro

**LOTTO 001**  
**IMMOBILI SITI A ZANICA (BG)**  
**Via ROMA n. 21a**

**FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Alloggio al P.T. - Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 1  
Alloggio al 1°P. - Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 2  
Alloggio al 2°P. - Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 3

**AUTORIMESSA INTERRATA**

Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 4

# RILIEVO ESTERNO

---

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

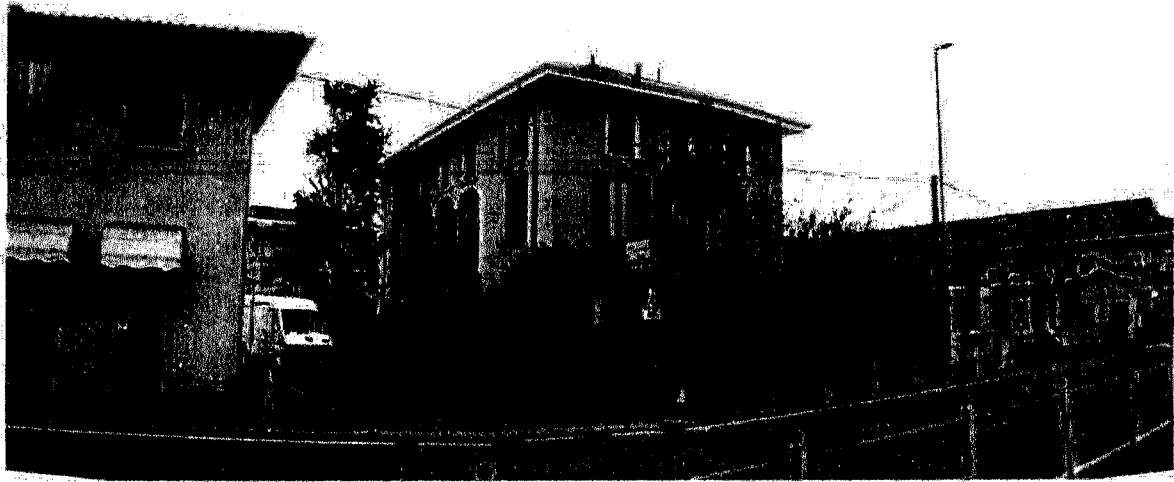


Foto 1 e 2 - Rilievo esterno – Il fabbricato visto dalla via Roma.

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **106/2016**

promossa da  
contro

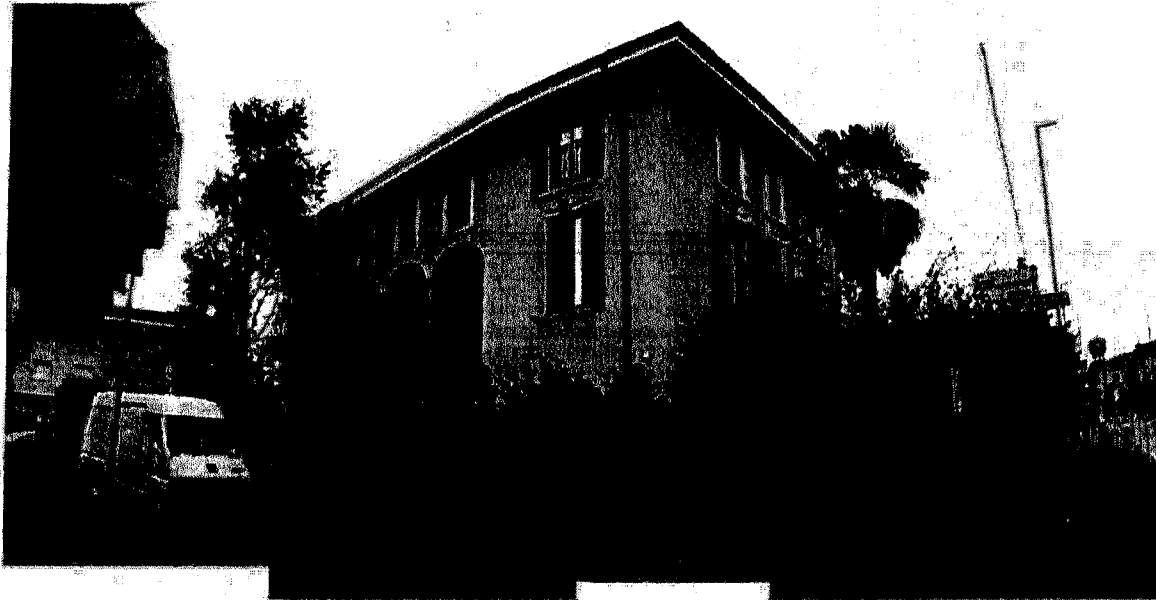


Foto 3 - Rilievo esterno – Il fabbricato visto dalla via Roma.



Foto 4 - Rilievo esterno – Il fabbricato e il contesto urbano visto dalla via Roma (traversa interna).



Foto 5 - Rilievo esterno – Il fabbricato visto dalla via Roma (traversa) - Le autorimesse interraste (di diversa proprietà) costruite in aderenza al confine del lotto oggetto di esecuzione immobiliare.

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro





Foto 6 - Rilievo esterno  
L'accesso carrabile all'autorimessa interrata (di cui al Sub. 4) affiancata al fabbricato.

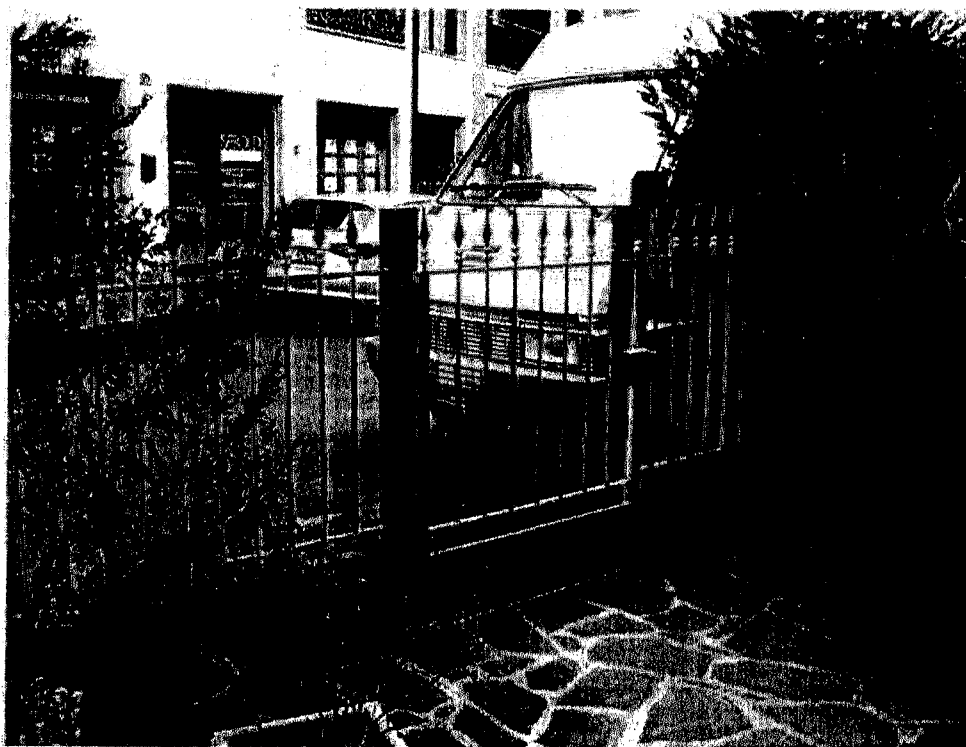


Foto 7 - Rilievo esterno - L'accesso pedonale al fabbricato.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE - CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

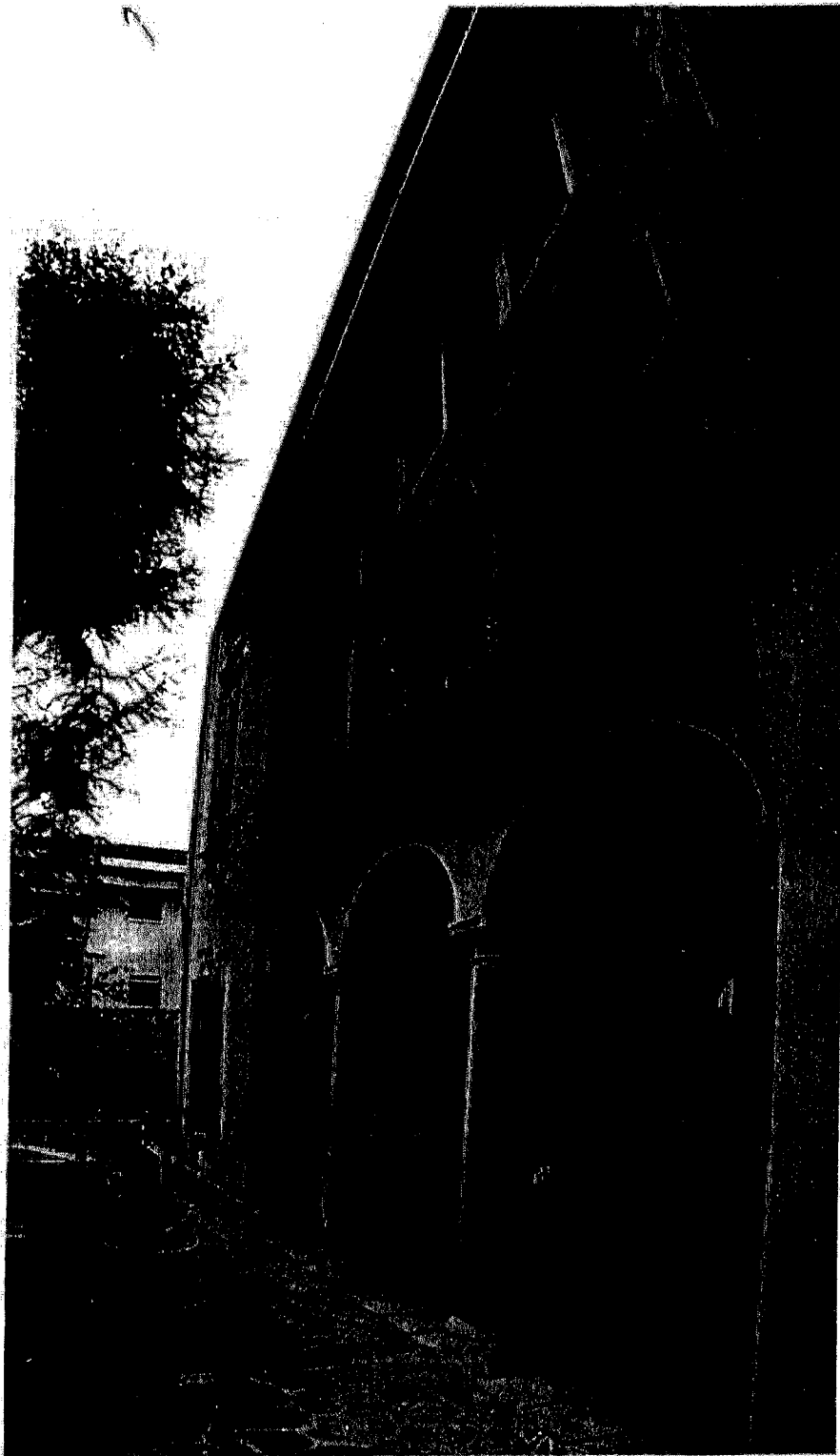


Foto 8 - Rilievo esterno

La facciata Sud del fabbricato con il portico di accesso agli alloggi ed il loggiato al primo piano.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

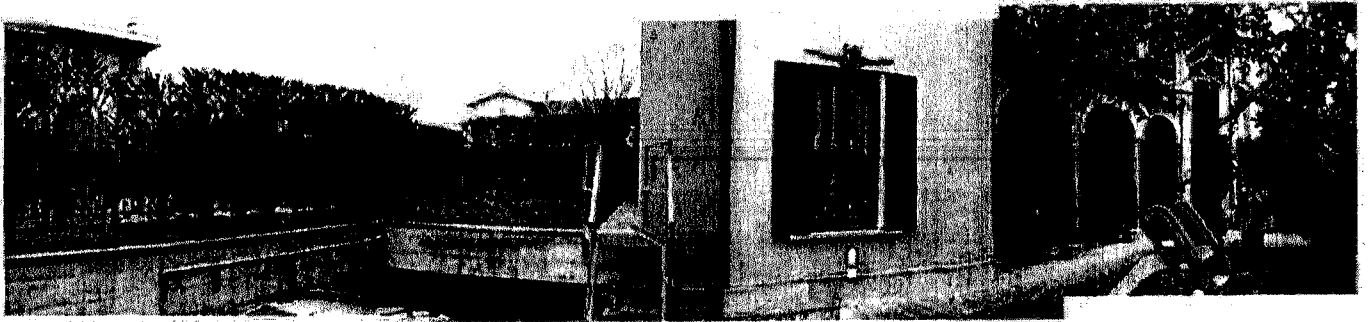
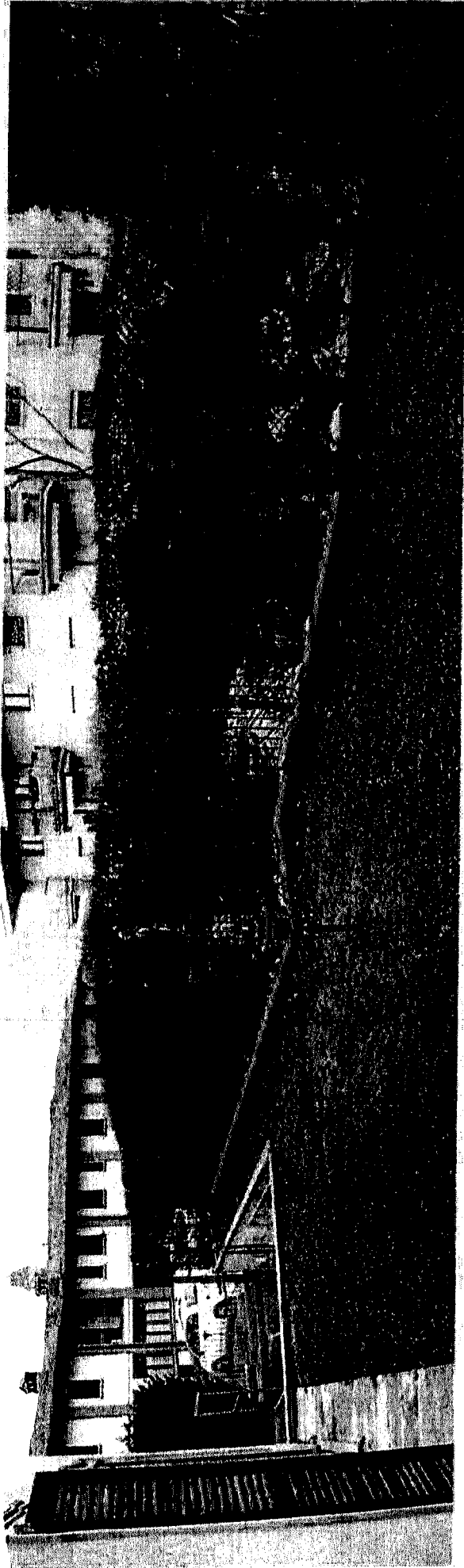


Foto 9, 10 e 11 - Rilievo esterno - Panoramica dell'area esterna piantumata ad Ovest del fabbricato e dell'autorimessa interrata costruita in aderenza sia al fabbricato che al confine Ovest del lotto (rilevata difformità catastale e progettuale).

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
— ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



**Foto 11a** - Rilievo esterno - Panoramica dell'area esterna piantumata ad Ovest del fabbricato e dell'autorimessa interrata costruita in aderenza sia al fabbricato che al confine Ovest del lotto - Dettaglio del perimetro esterno di cui si è rilevata la **discrepanza progettuale** nella C.E. n. 129-1989.  
PERIMETRAZIONE AUTORIZZATA ED ACCATASTATA - - - - -  
PERIMETRAZIONE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO \_\_\_\_\_  
(per dettagli planimetrico-dimensionali delle difformità rilevate, vedasi tavola 3B allegata alla presente relazione)

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** - C.T.U. Dott. Arch. **Marco ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Inm. n. 106/2016

promossa da \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_

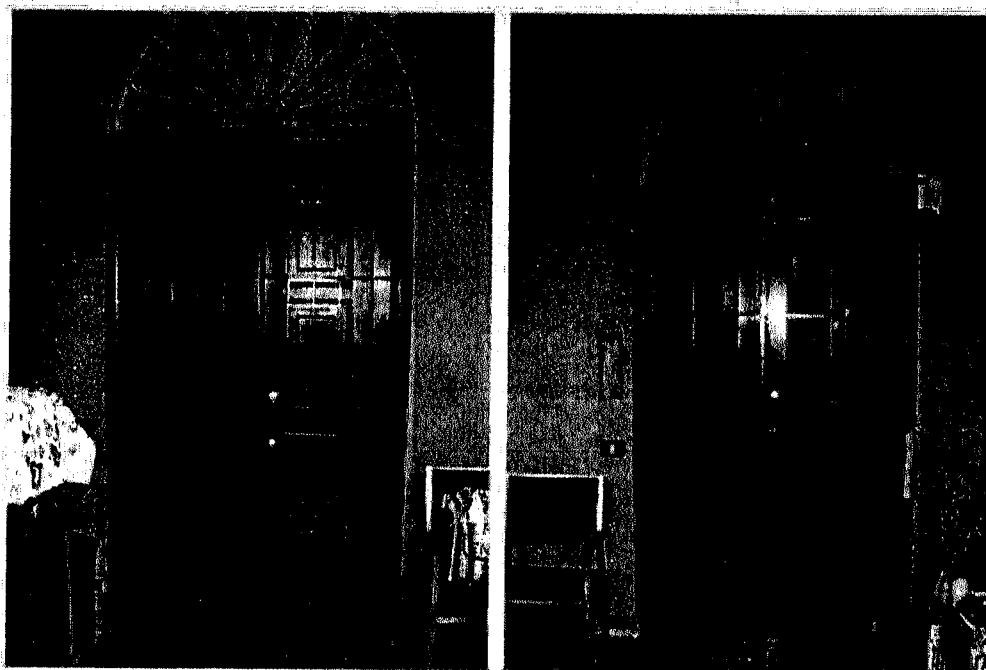
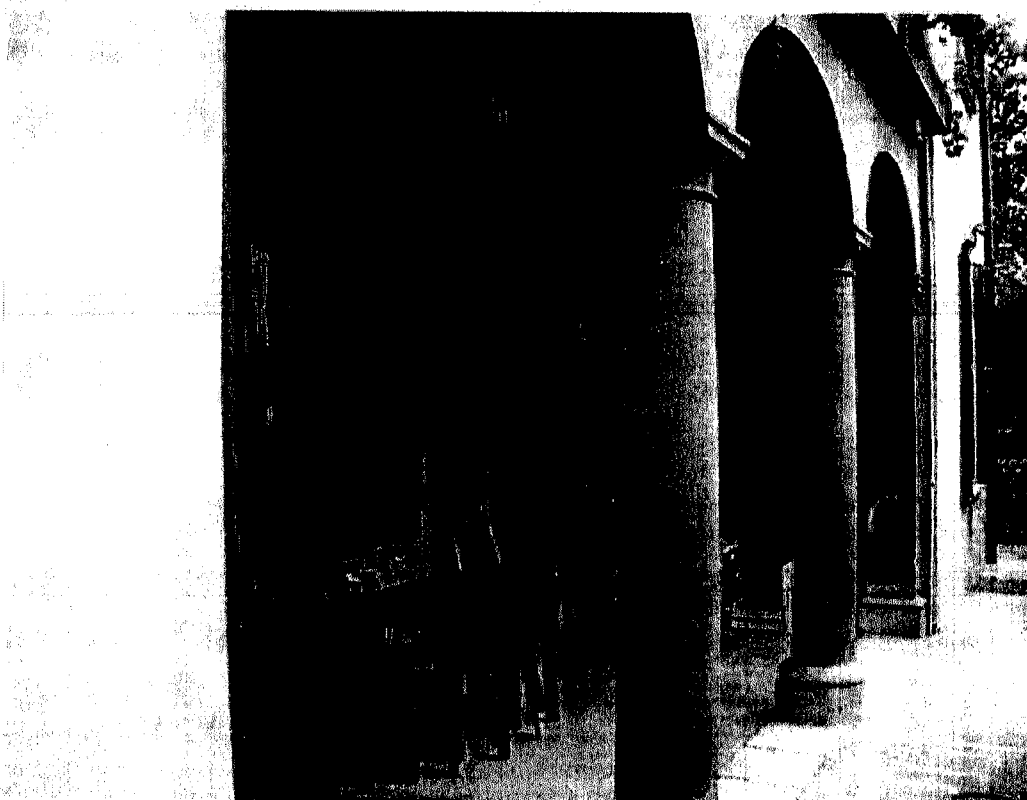


Foto 12, 13 e 14 - Rilievo esterno – Il portico e le porte di accesso agli alloggi, nel dettaglio l'accesso secondario a sinistra e il principale a destra.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm: 106/2016

promossa da  
contro

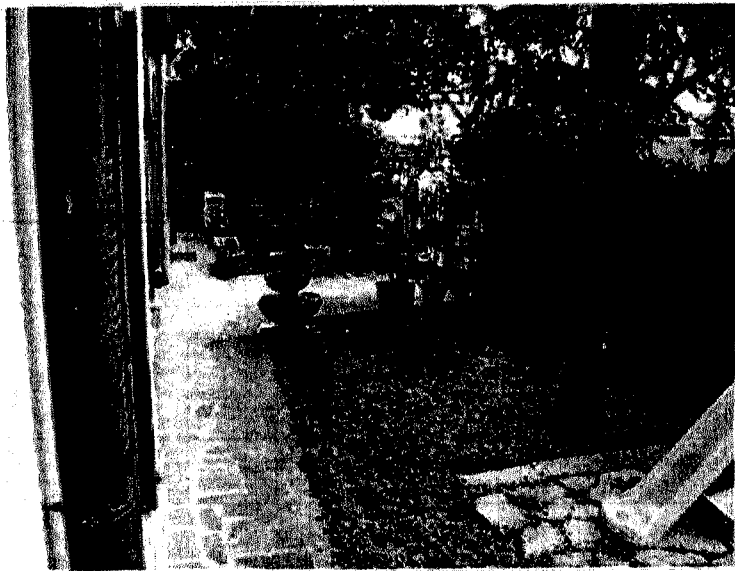


Foto 15, 16 e 17 - Rilievo esterno – Viste delle aree piantumate esterne a Sud del fabbricato



Foto 18 e 19 - Rilievo esterno – Viste dell'area piantumata esterna ad Est del fabbricato

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

# RILIEVO INTERNO

Alloggio al P.T. - Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 1

---

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. **106/2016**  
promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED]



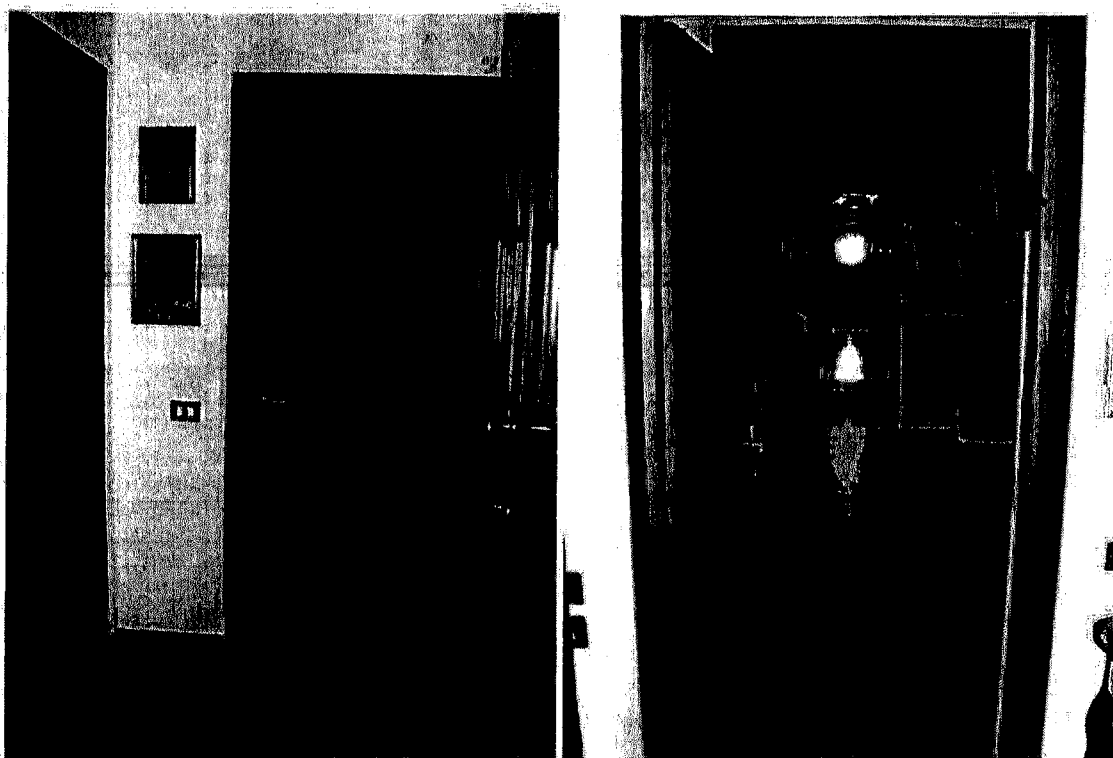


Foto 20 e 21 - Rilievo interno – Il disimpegno di ingresso al fabbricato che funge anche da disimpegno/giorno tra i locali dell'alloggio al piano terra di cui al Sub. 1



Foto 22 - Rilievo interno – Il locale soggiorno

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

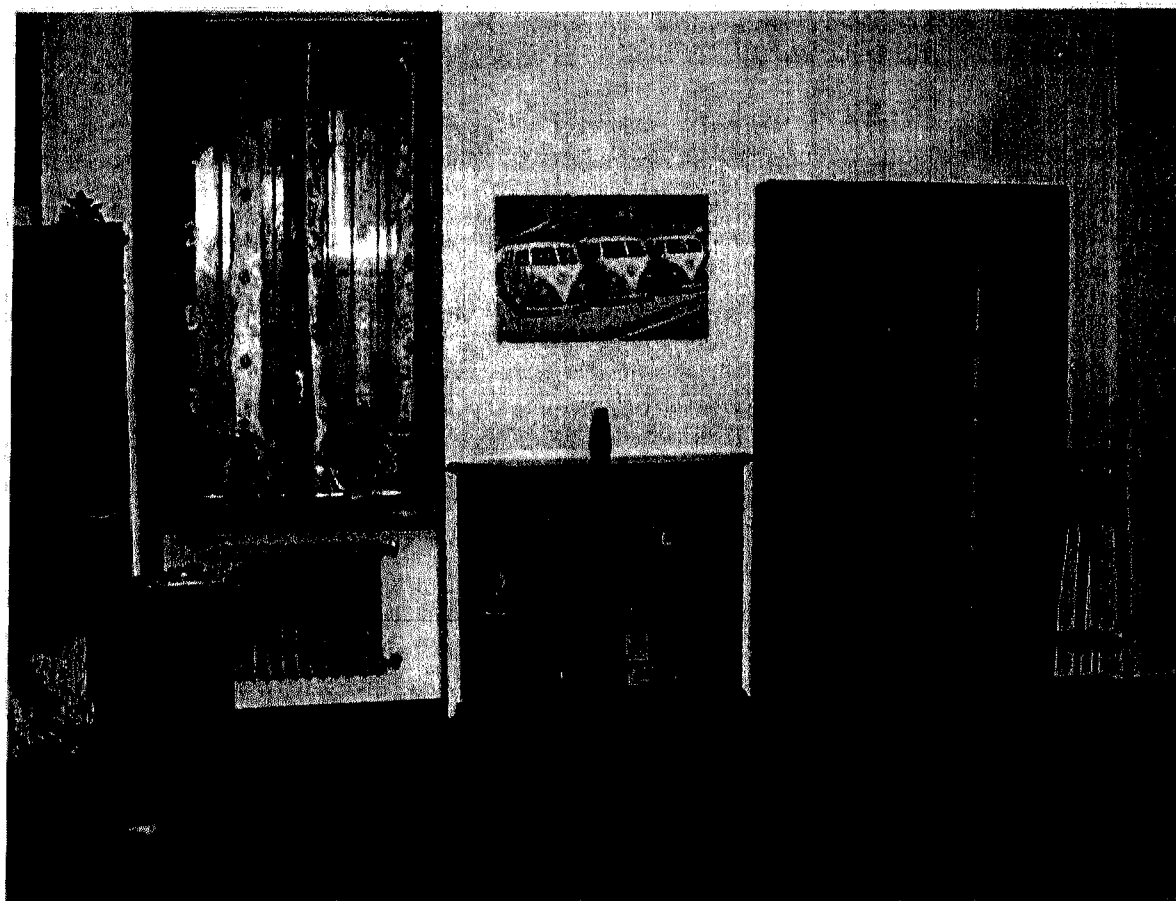
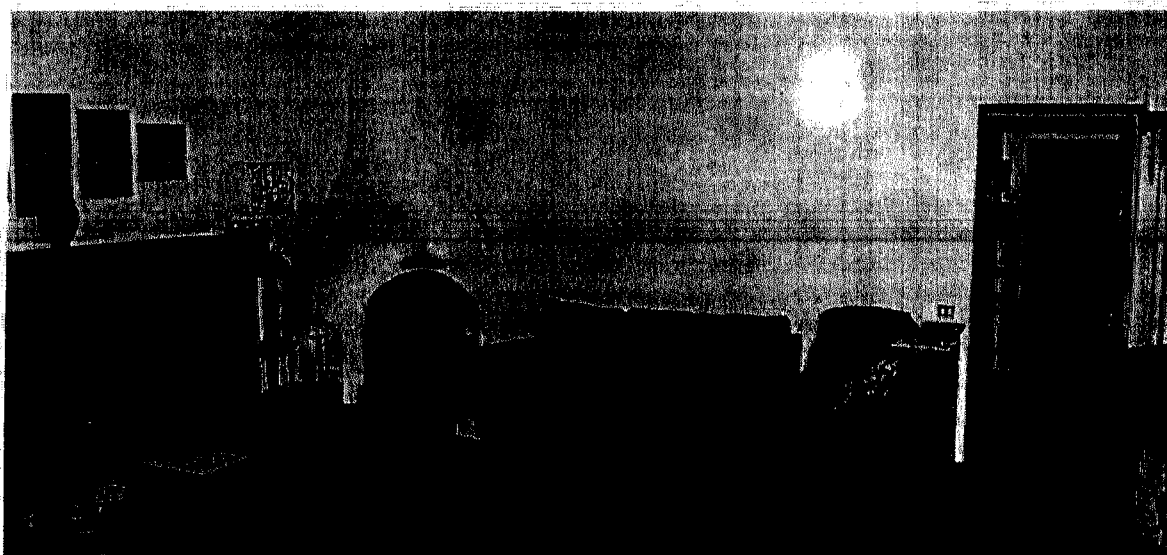


Foto 23 e 24 - Rilievo interno – Il locale soggiorno - Si noti l'accesso secondario dal portico

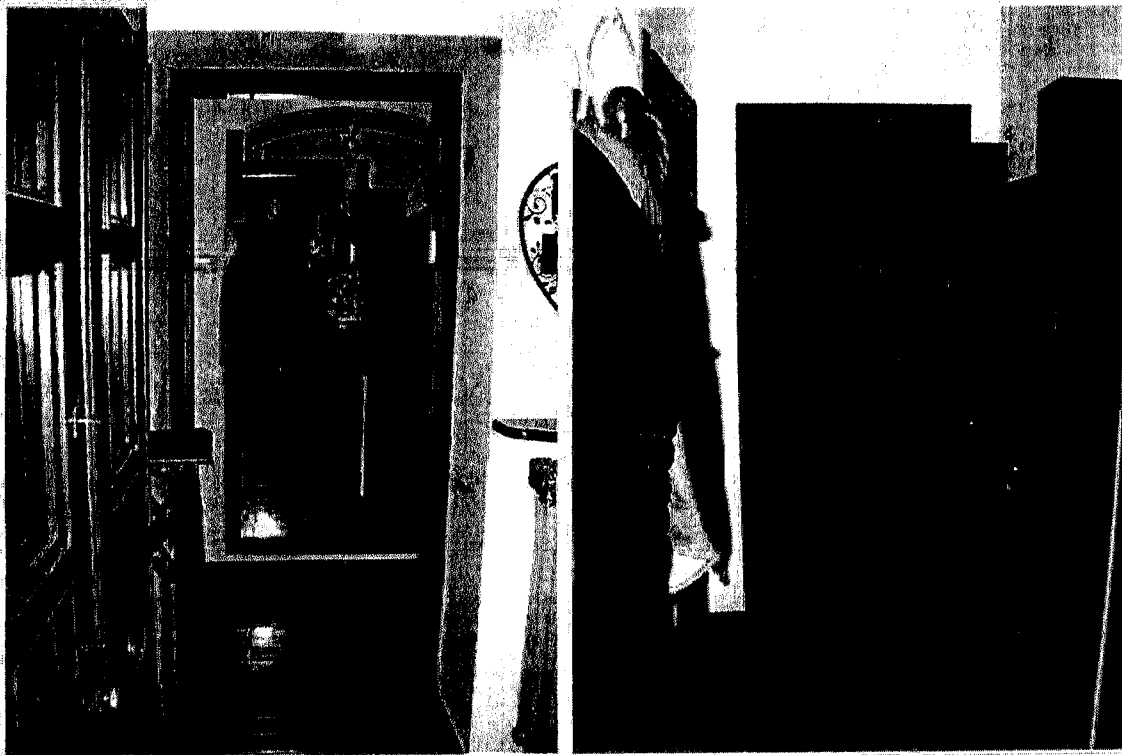


Foto 25 e 26 - Rilievo interno – Il locale disimpegno notte

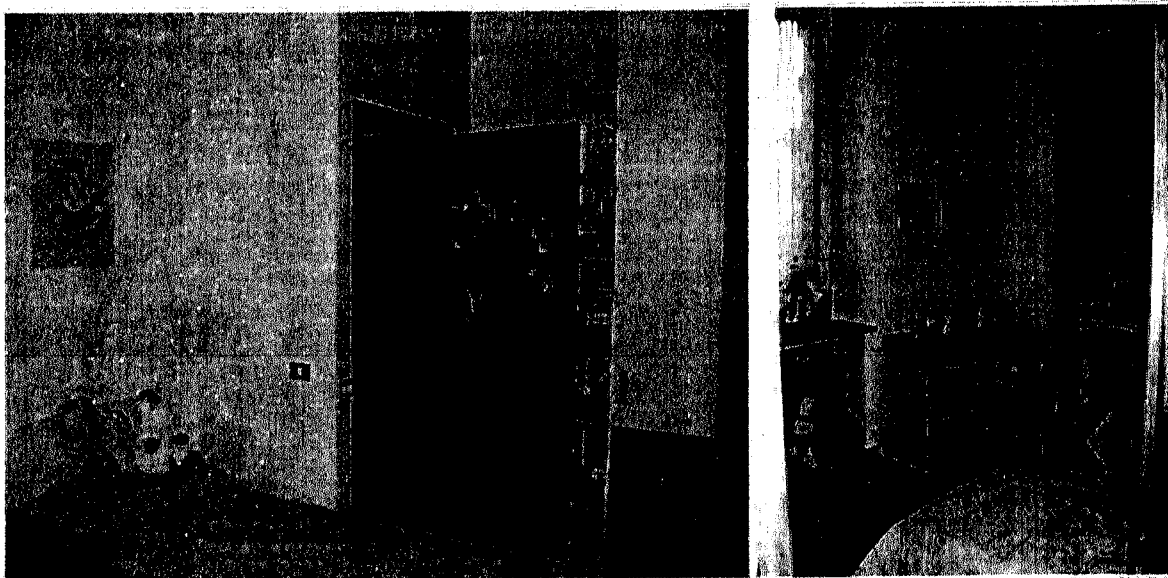


Foto 27 e 28 - Rilievo interno – Il locale camera letto a Sud-Ovest

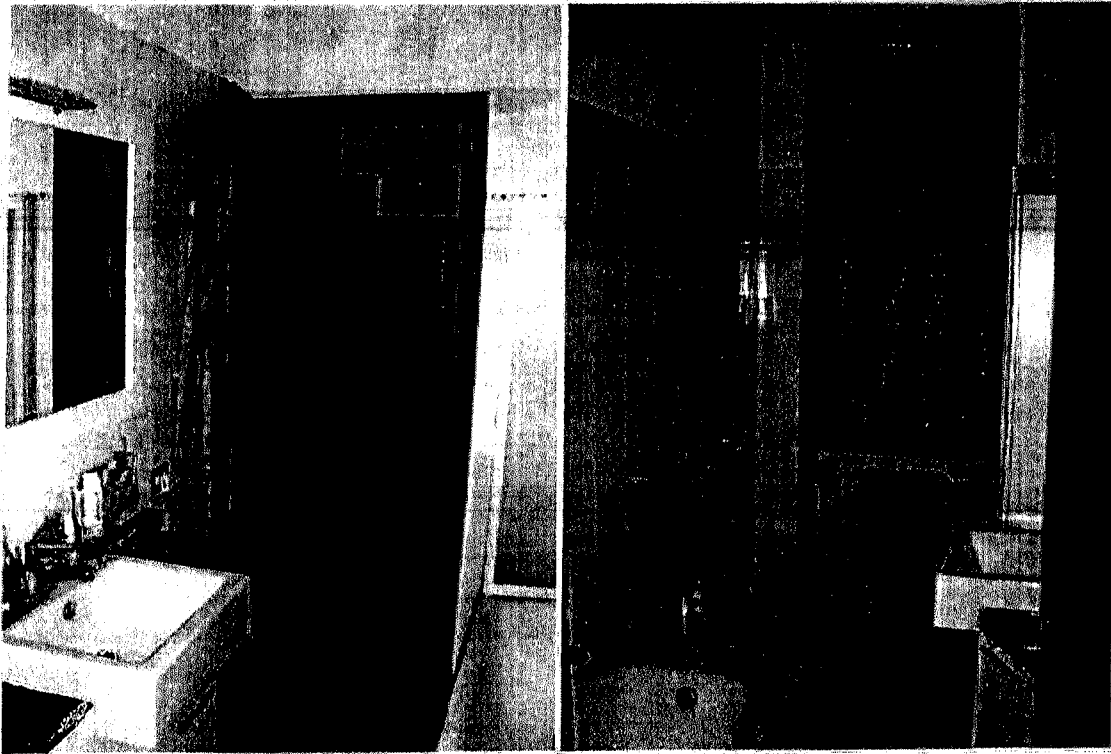


Foto 29 e 30 - Rilievo interno – Il locale bagno ad Ovest

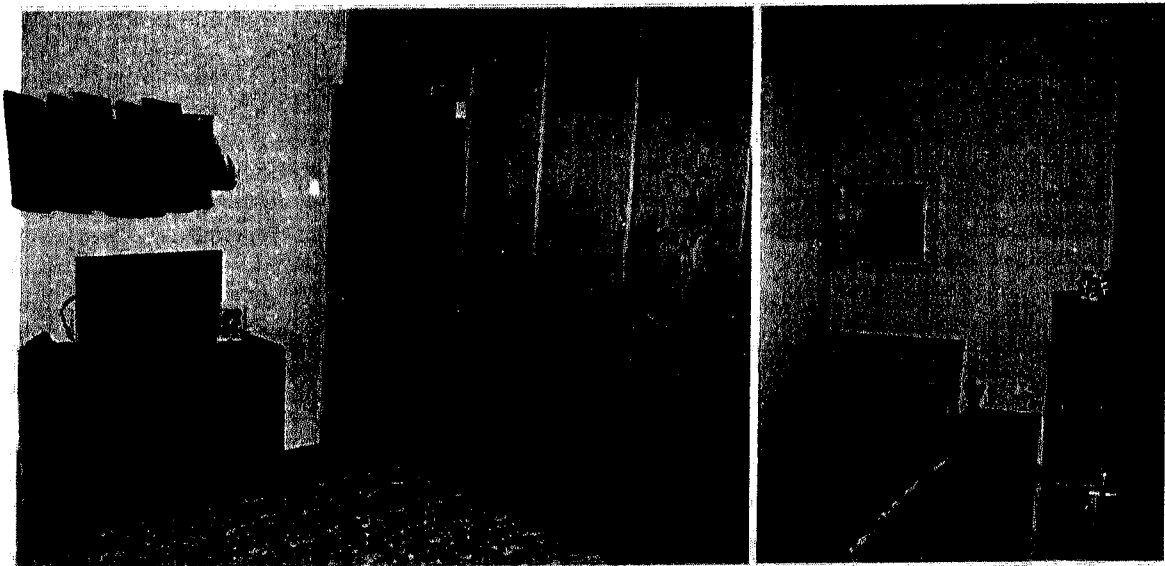


Foto 31 e 32 - Rilievo interno – Il locale camera letto matrimoniale a Nord-Ovest

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



Foto 33 e 34 - Rilievo interno – Il disimpegno scale – Accesso al locale cantina sito al piano interrato, pertinenza dell'alloggio al piano terra di cui al Sub. 1.



Foto 35 - Rilievo interno – Il disimpegno scale – Porta di accesso al locale cantina.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro



Foto 36 e 37 - Rilievo interno – Rampa scale di accesso al locale cantina sito al piano interrato.

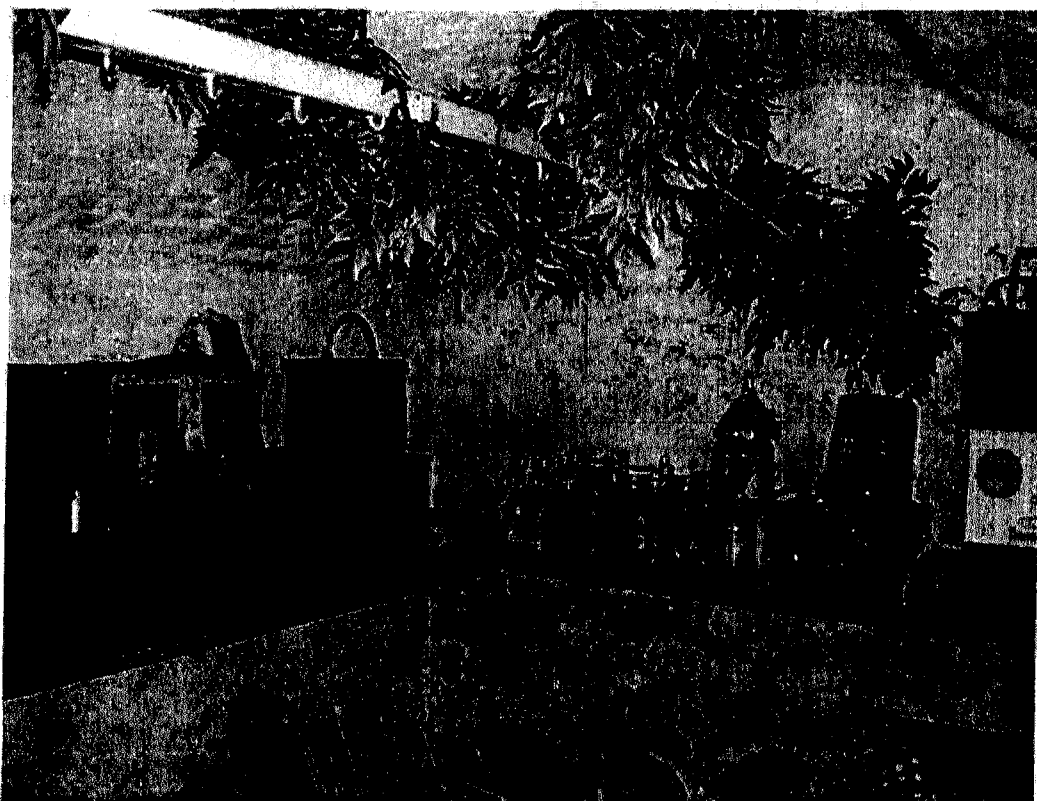


Foto 38 - Rilievo interno – Il locale cantina sito al piano interrato – Si noti la volta a botte.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

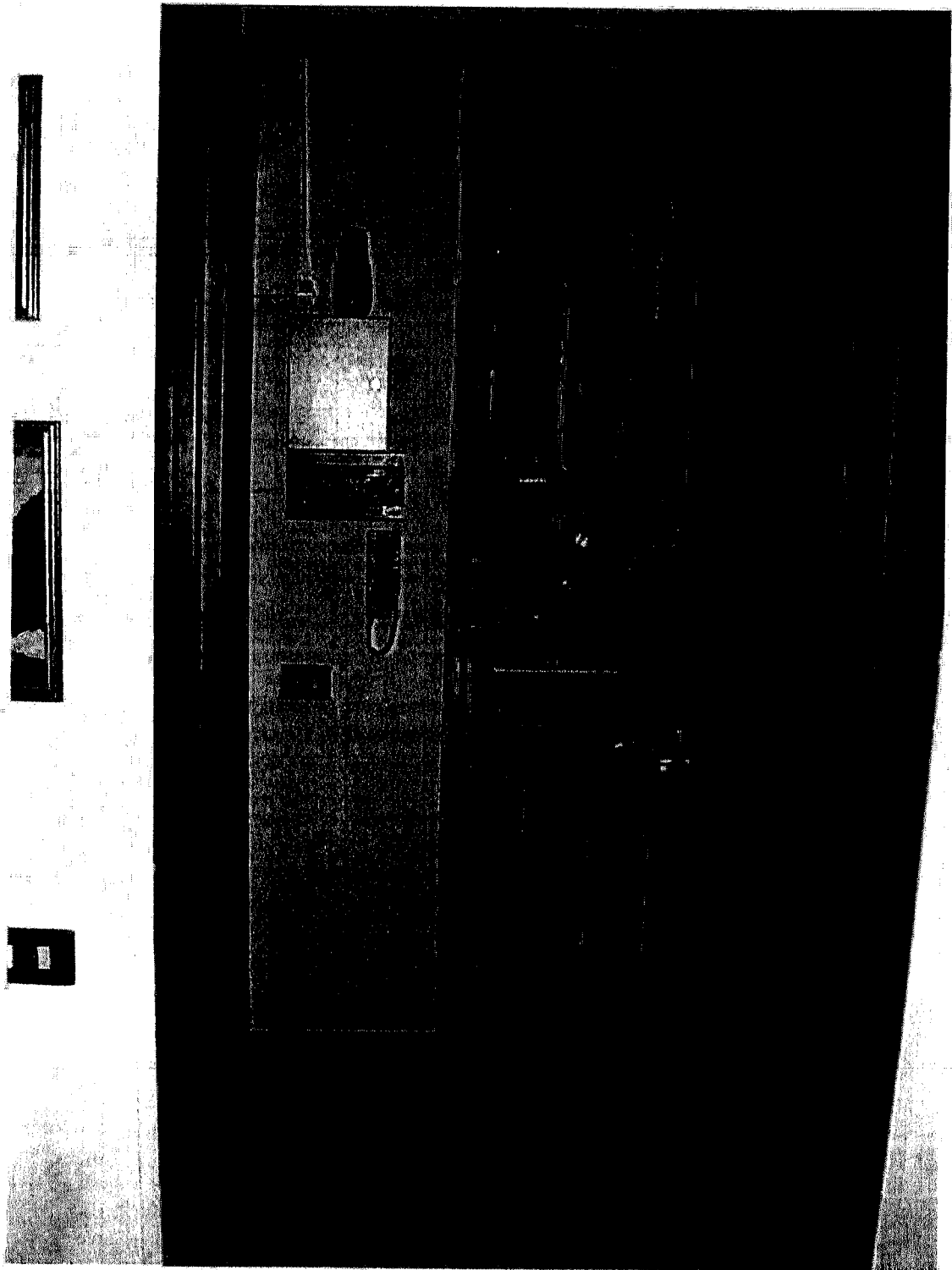


Foto 39 - Rilievo interno – Accesso al locale cucina dell'alloggio al piano terra (Sub. 1) dal disimpegno di ingresso ad uso promiscuo.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

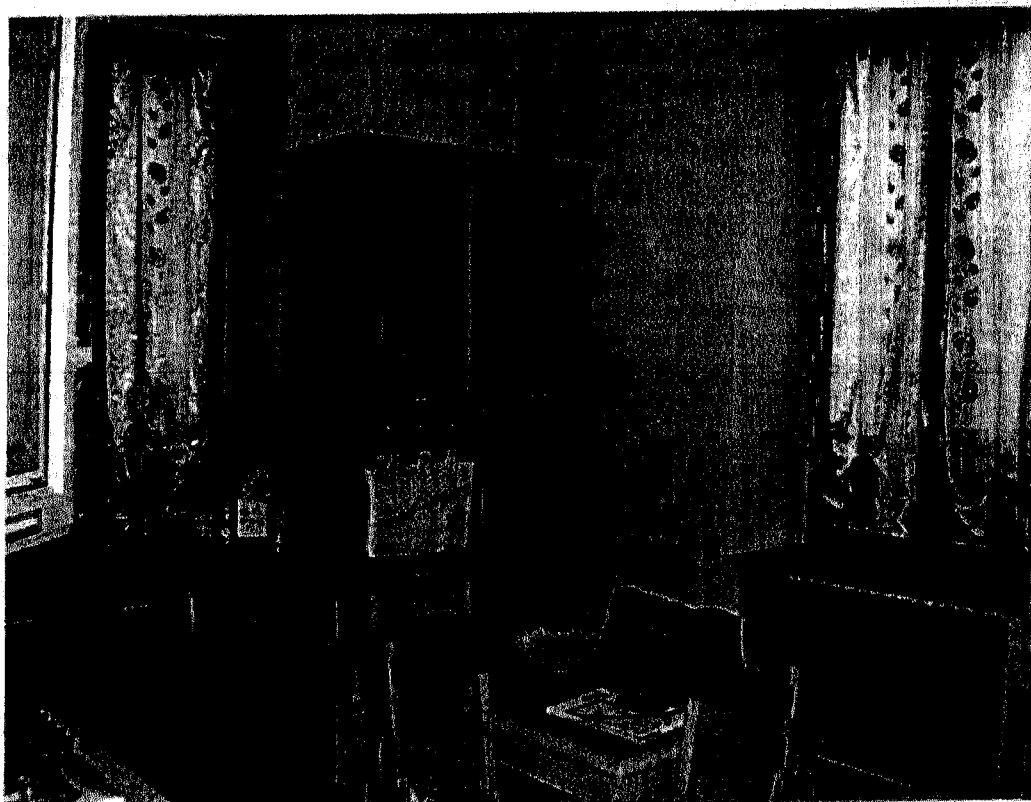
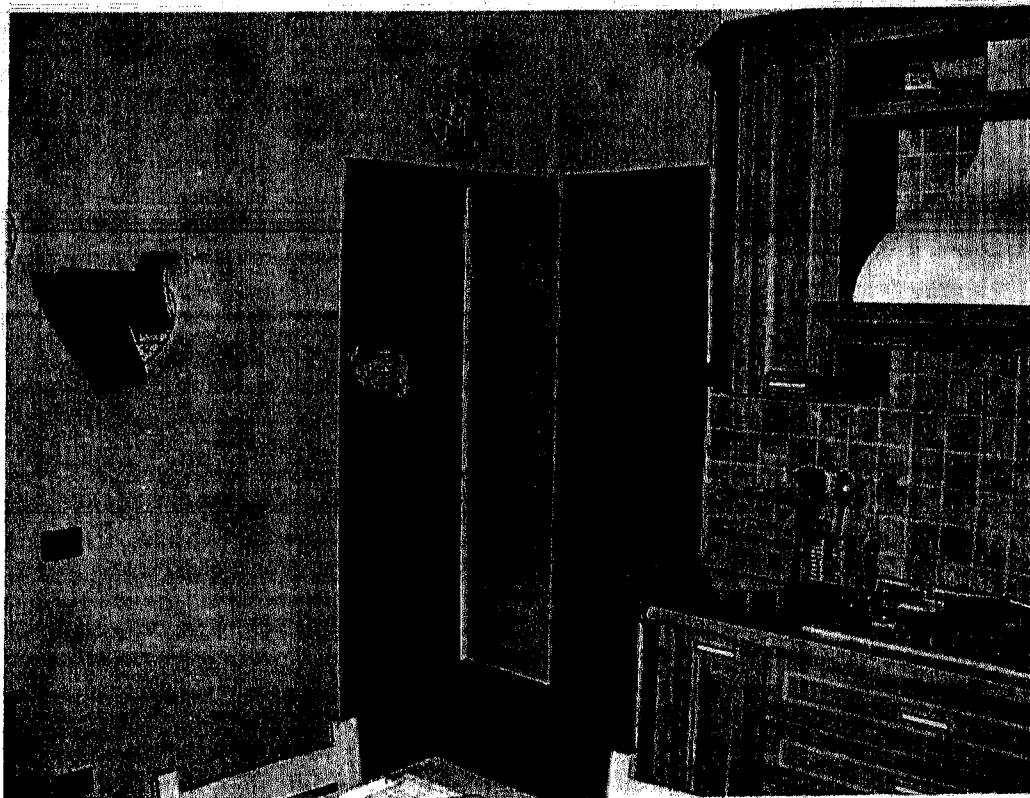


Foto 40 e 41 - Rilievo interno – Il locale cucina a Sud-Est.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



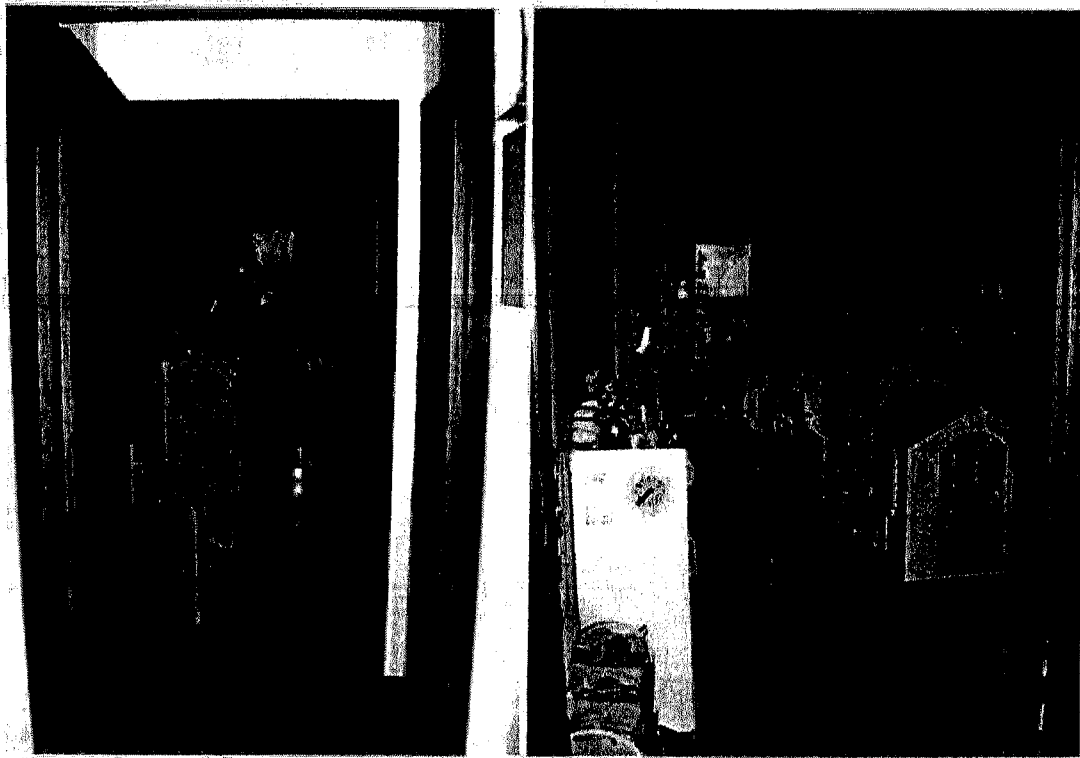


Foto 42 e 43 - Rilievo interno – I locali disimpegno e camera gioco.

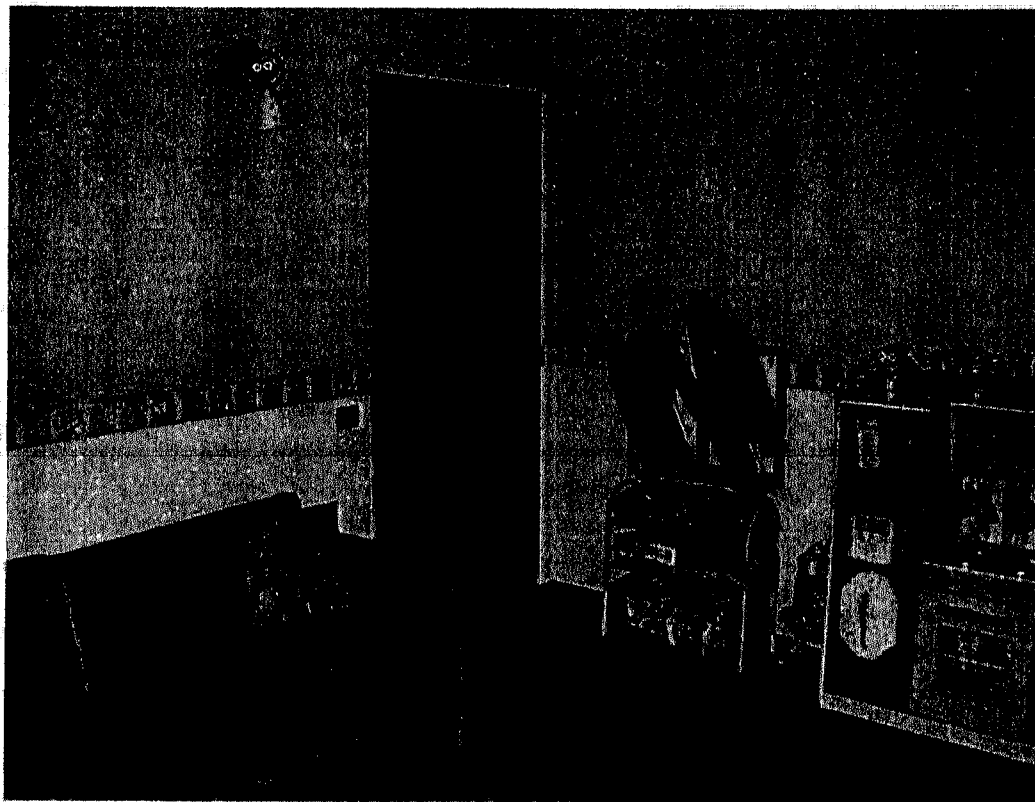


Foto 44 - Rilievo interno – Il locale camera gioco, fronte Nord-Est del fabbricato

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

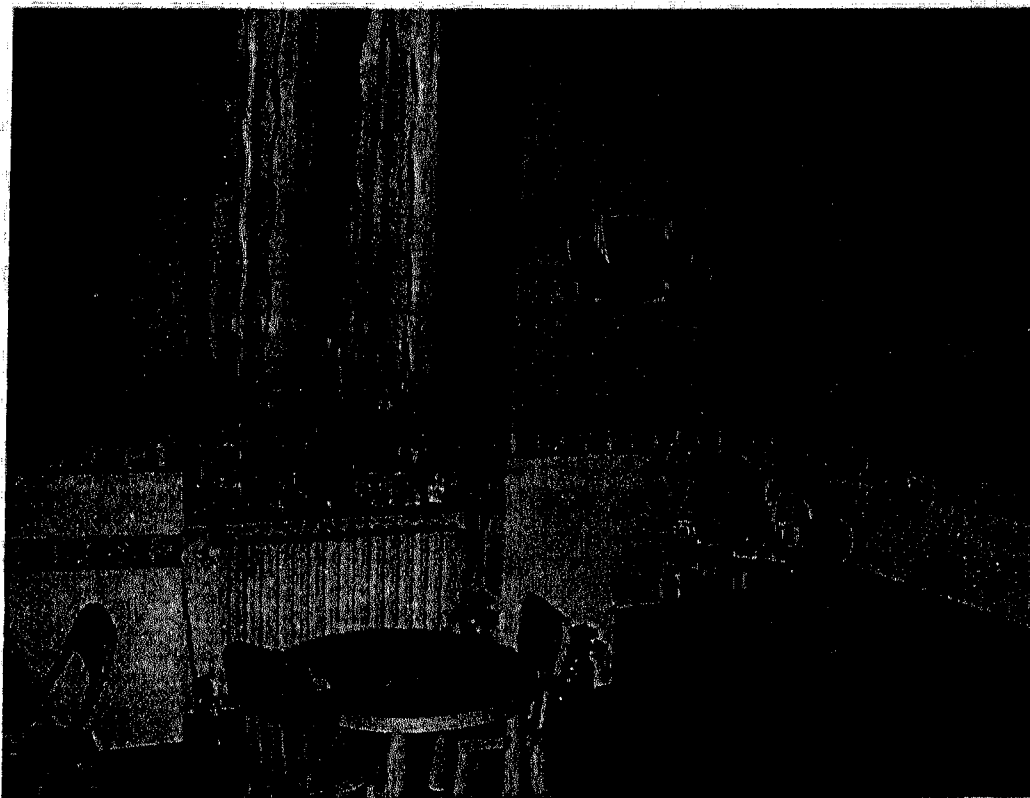


Foto 45 - Rilievo interno – Il locale camera gioco, fronte Nord-Est.

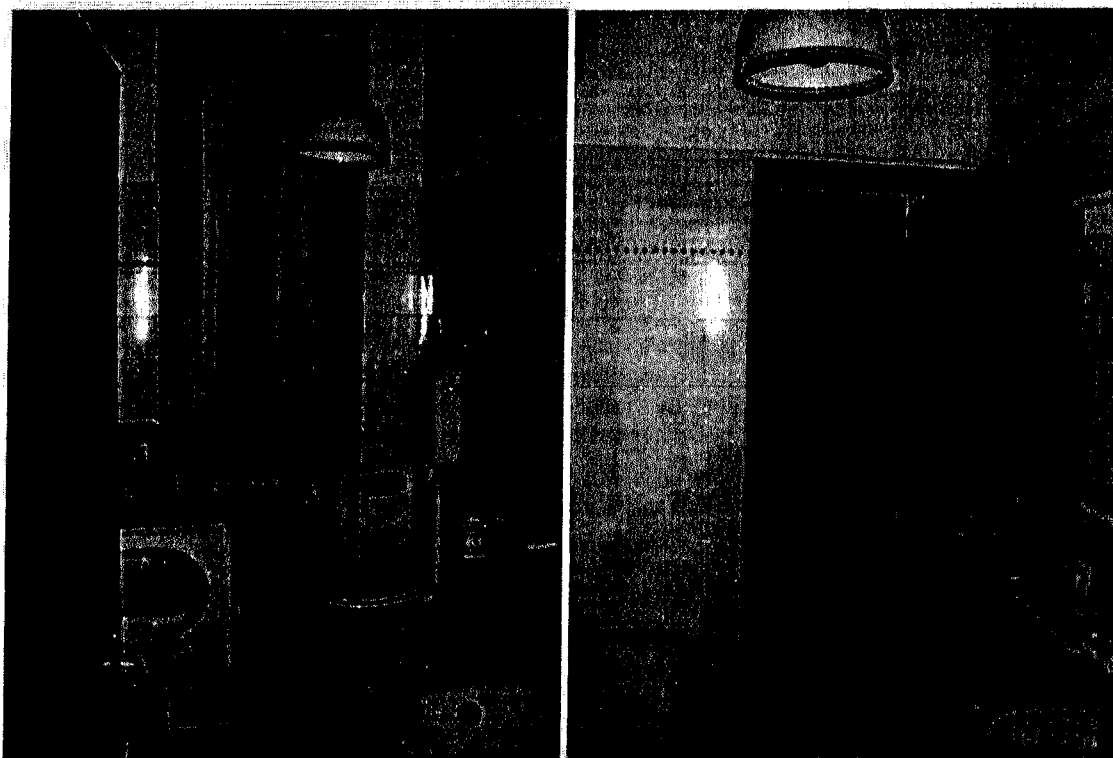


Foto 46 e 47 - Rilievo interno – Il locale bagno sul fronte Est del fabbricato.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

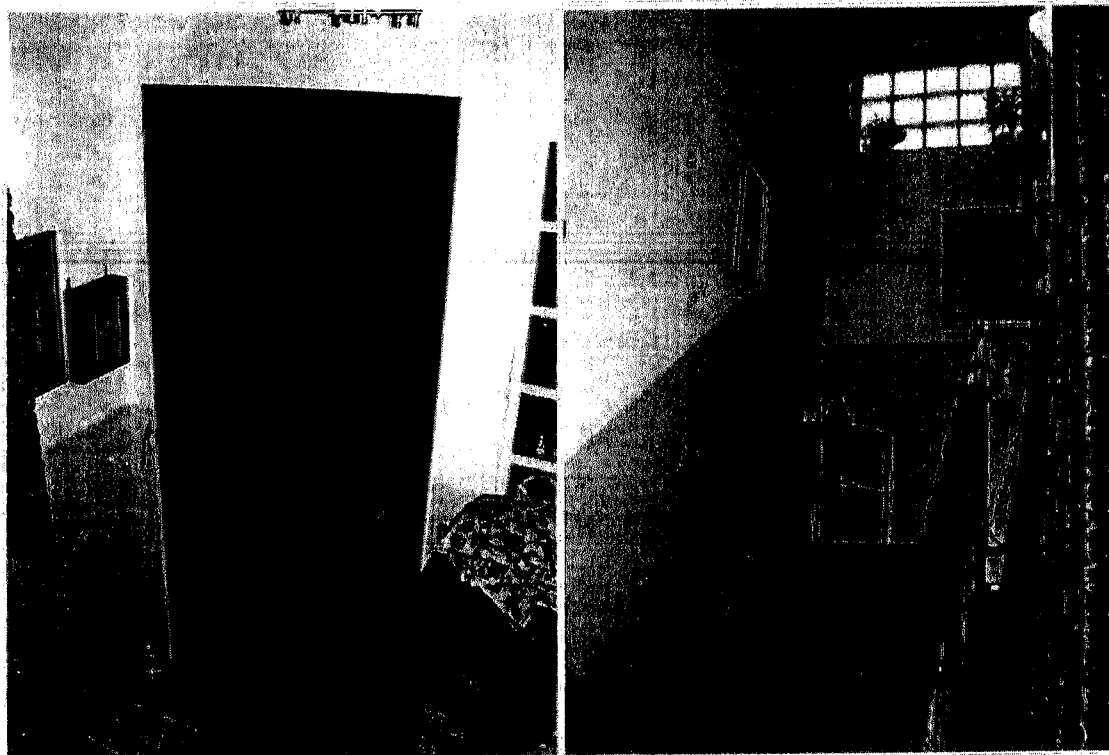


Foto 48 e 49 - Rilievo interno – Porta di accesso alla rampa scale, ad uso comune, dal locale disimpegno promiscuo al piano terra - Fronte Est del fabbricato – Si noti la **Luce** (difformità catastale rilevata) realizzata sul fronte del fabbricato che è in aderenza al confine Nord del lotto.

# RILIEVO PARTICOLARI ED IMPIANTI

Alloggio al P.T. - Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 1

---

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **106/2016**

promossa da  
contro



Foto 50 e 51 - Rilievo particolari – Portoncino di ingresso principale con bussola interna a doppia anta finestrata e porte esterne con grate di protezione.

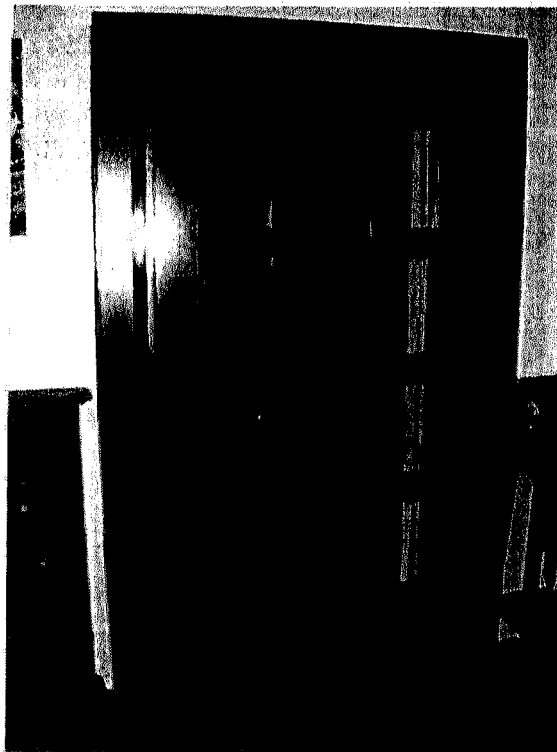


Foto 52 - Rilievo particolari - Bussola interna del portoncino di ingresso secondario per l'accesso al locale soggiorno all'alloggio al piano terra.



Foto 53 - 56 - Rilievo particolari – Panoramica dei serramenti finestra in legno con finitura trasparente, vetrocamere e grate esterne di protezione, installati al piano terra (Sub. 1).

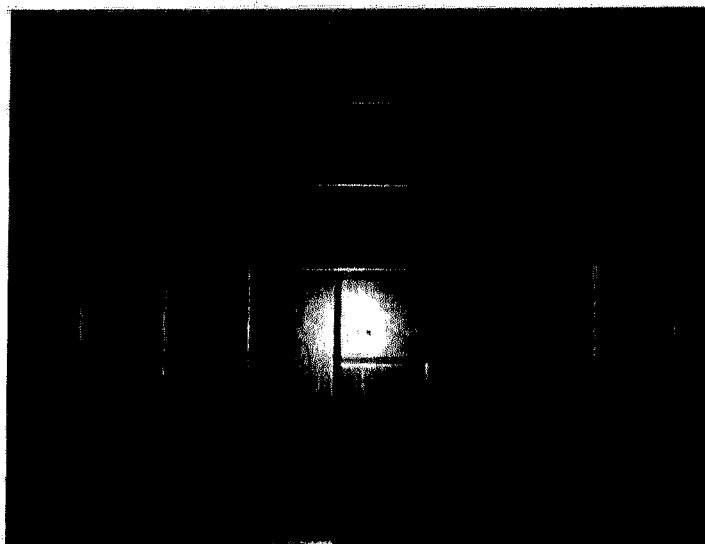


Foto 57 - Rilievo particolari – Pavimentazione in ceramica, disegno legno, posa spina di pesce.

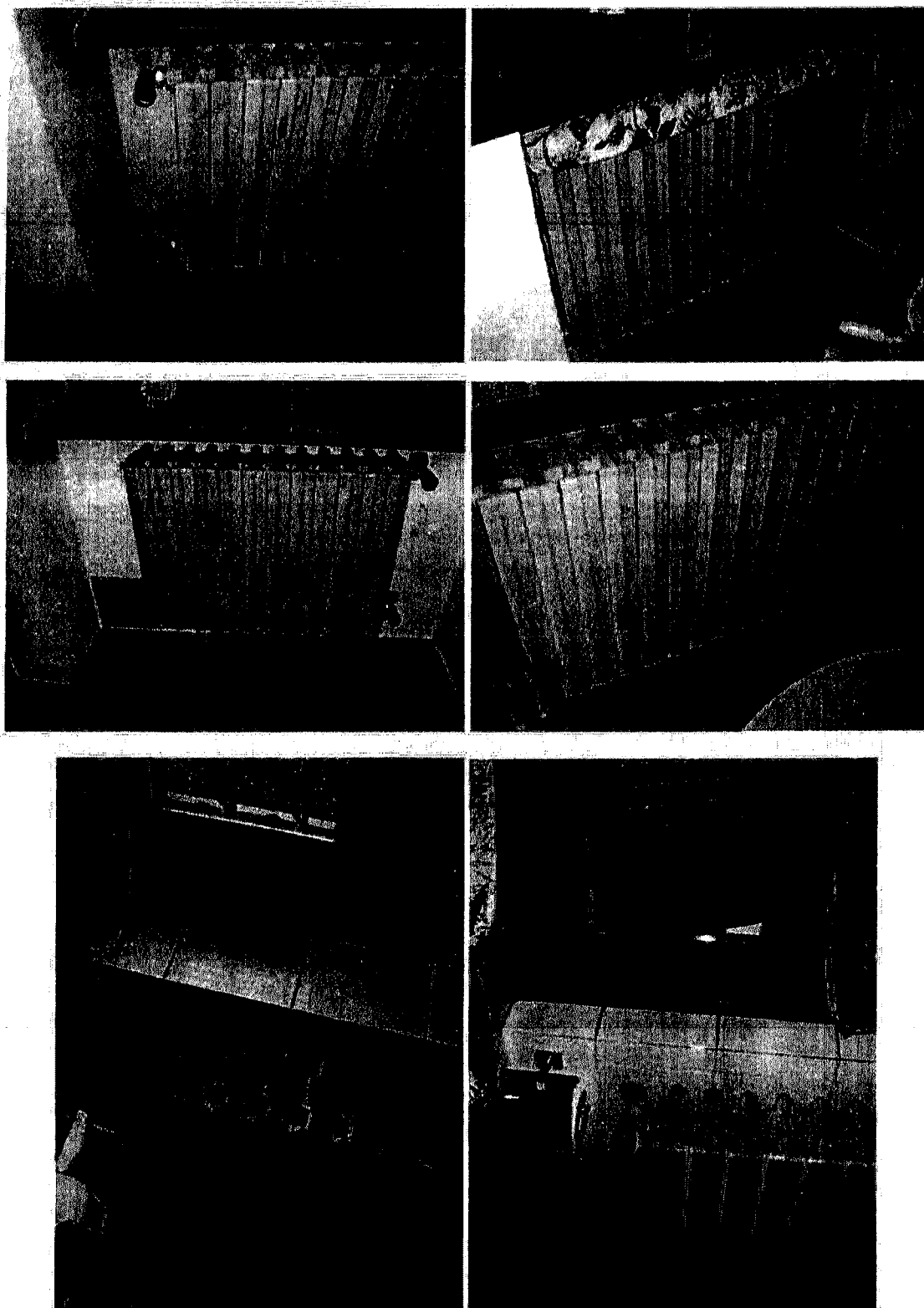


Foto 58 - 63 - Rilievo particolari – Panoramica dei termosifoni in ghisa installati nei locali dell'alloggio al piano terra (Sub. 1).

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

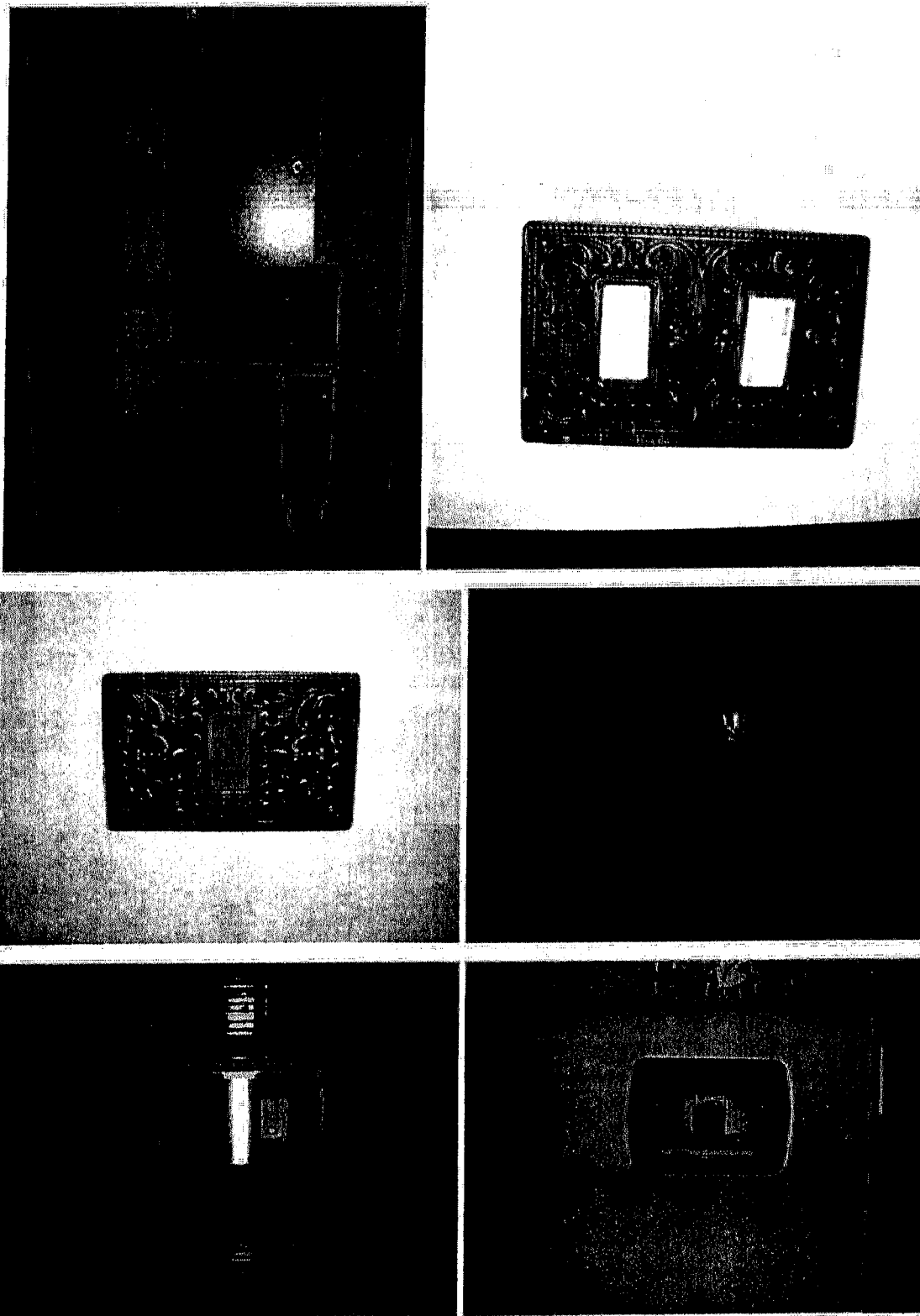


Foto 64 - 69 - Rilievo particolari – Interruttori differenziali ubicati nel vano scale comune e panoramica degli accessori dell'impianto elettrico installati nei vari locali dell'alloggio al piano terra (Sub. 1).

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



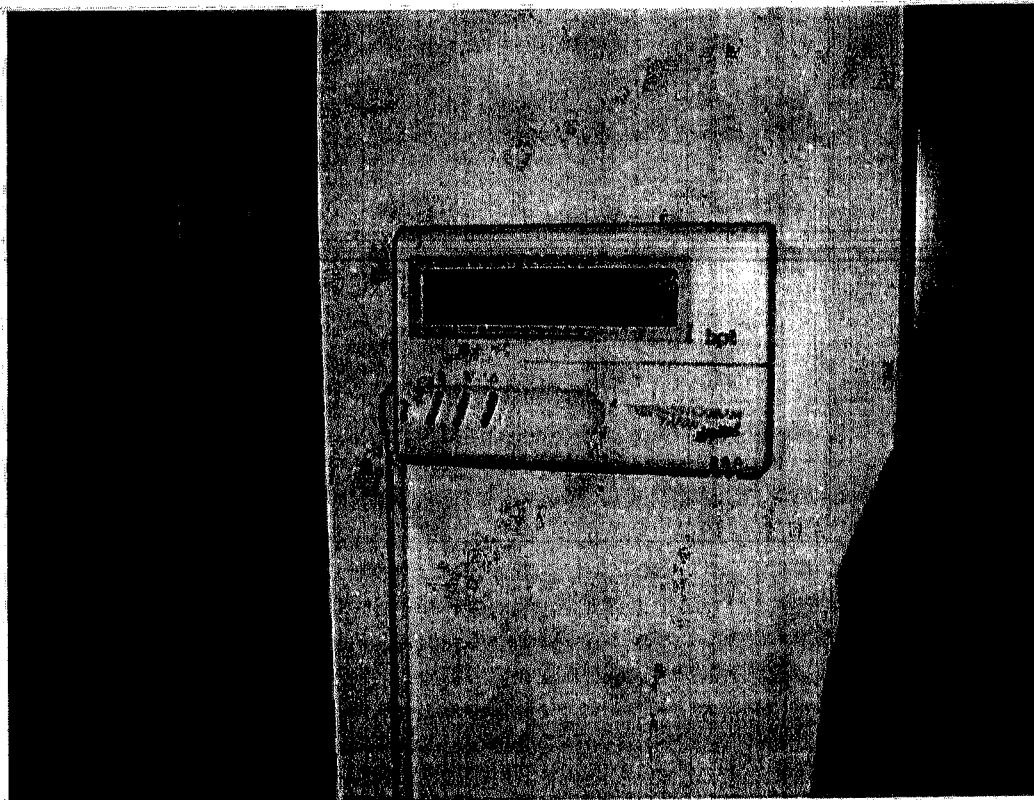


Foto 70 - Rilievo particolari – Termostato presente nel disimpegno ingresso.

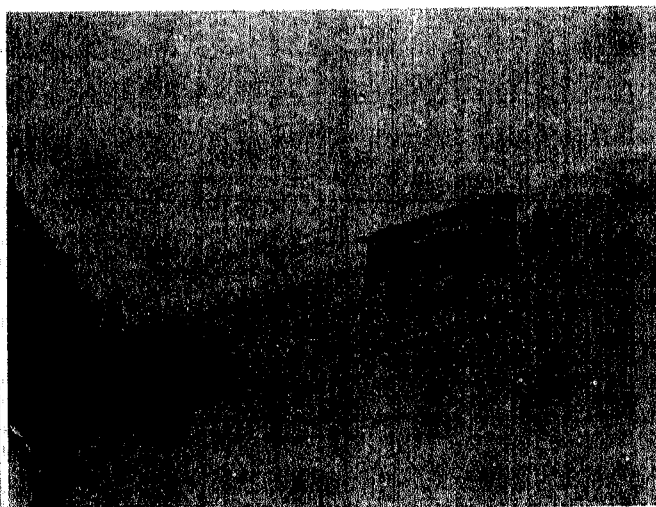


Foto 71 - 72 - Rilievo particolari – Caldaia termo-autonoma a gas Metano, a servizio dell'alloggio al piano terra (Sub. 1), ed elettro-estrattore, aria installati nel locale cucina (lato Sud-Est).

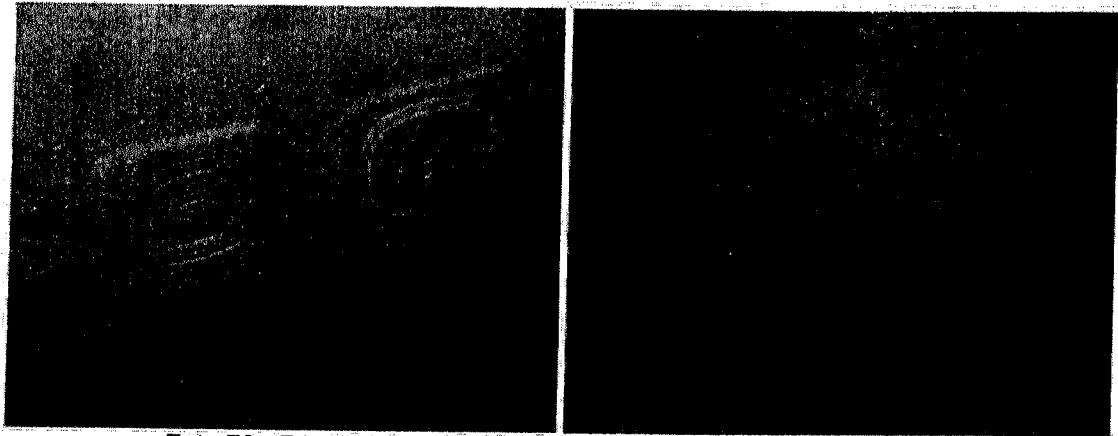


Foto 73 - 74 - Rilievo particolari – Placche connessioni telefoniche

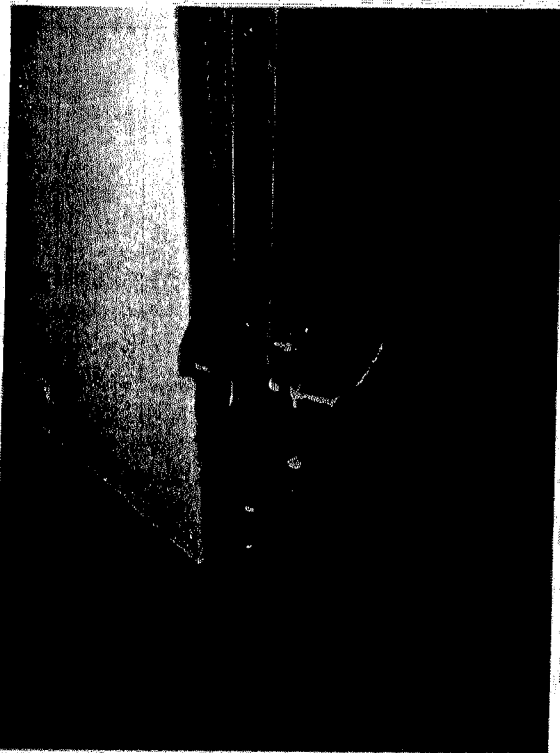


Foto 75 - Rilievo particolari – Tipologia porte interne (non blindate) e di comunicazione con il disimpegno promiscuo.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

# RILIEVO INTERNO

Alloggio al 1°.P. - Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 2

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

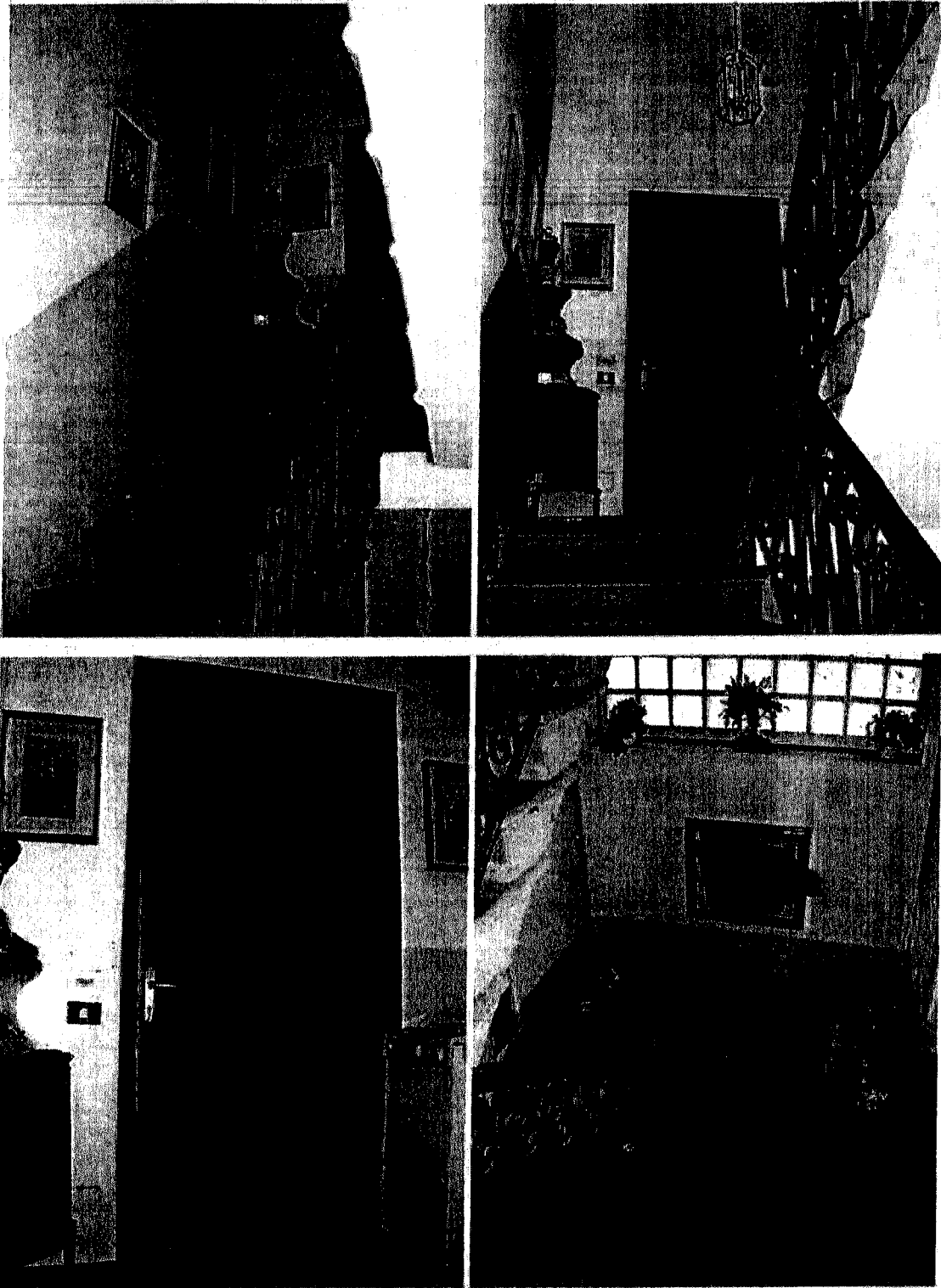


Foto 76 e 79 - Rilievo interno – Rampa scale ad uso comune di collegamento con l'alloggio al primo piano (Sub. 2) e porta di accesso. Si noti la prima **Luce** (difformità catastale rilevata) realizzata sul fronte del fabbricato che è in aderenza al confine Nord del lotto.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

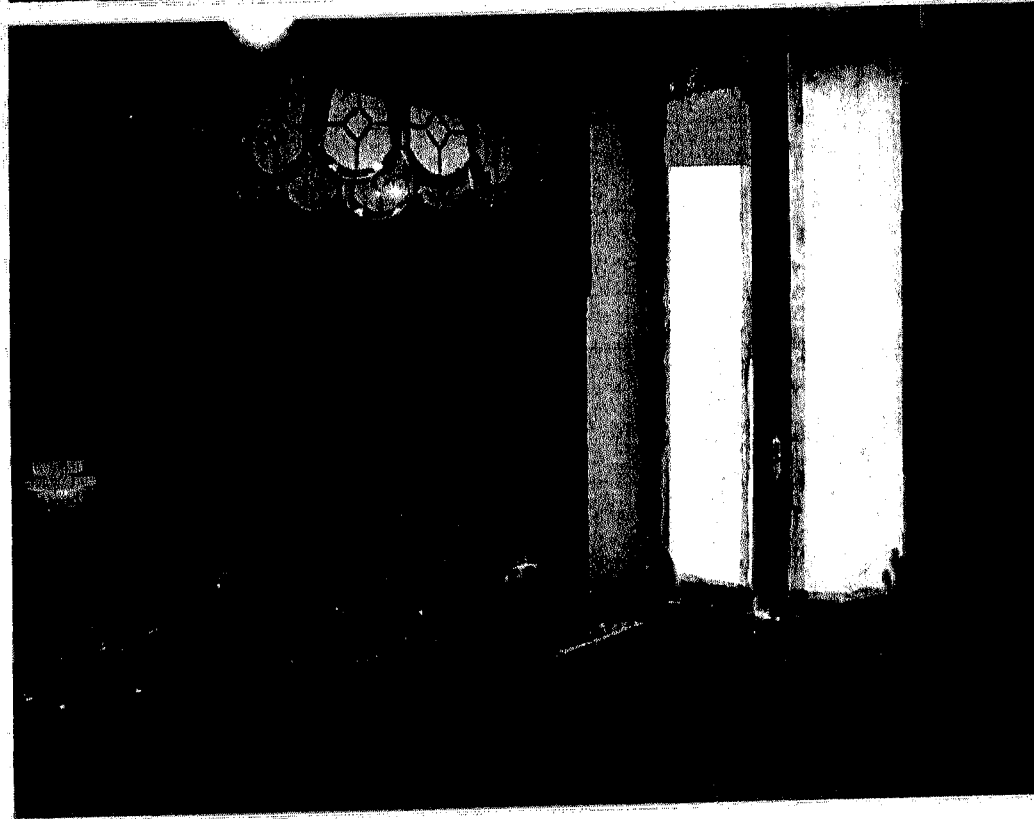
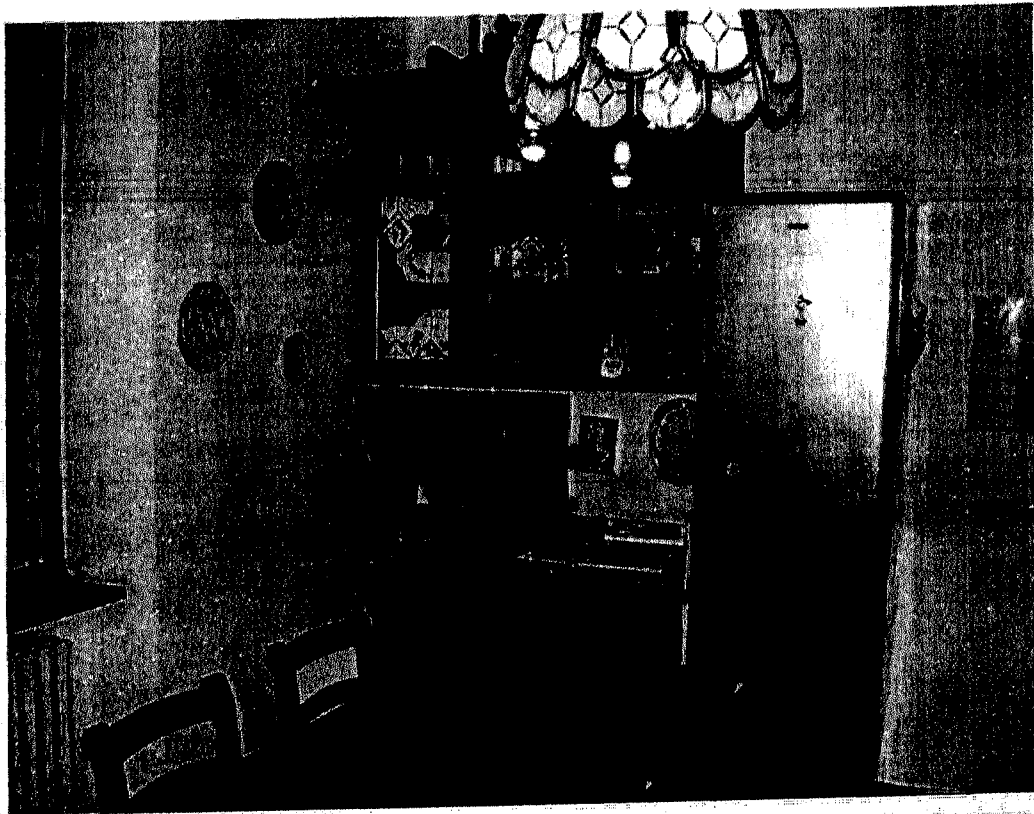
promossa da  
contro



Foto 80 - Rilievo interno – Il disimpegno ingresso con la porta-finestra di accesso al loggiato (a sinistra) e il portale di accesso al locale soggiorno (ante saloon).

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

Foto 81 e 82 - Rilievo interno – Il locale cucina a Sud-Est.

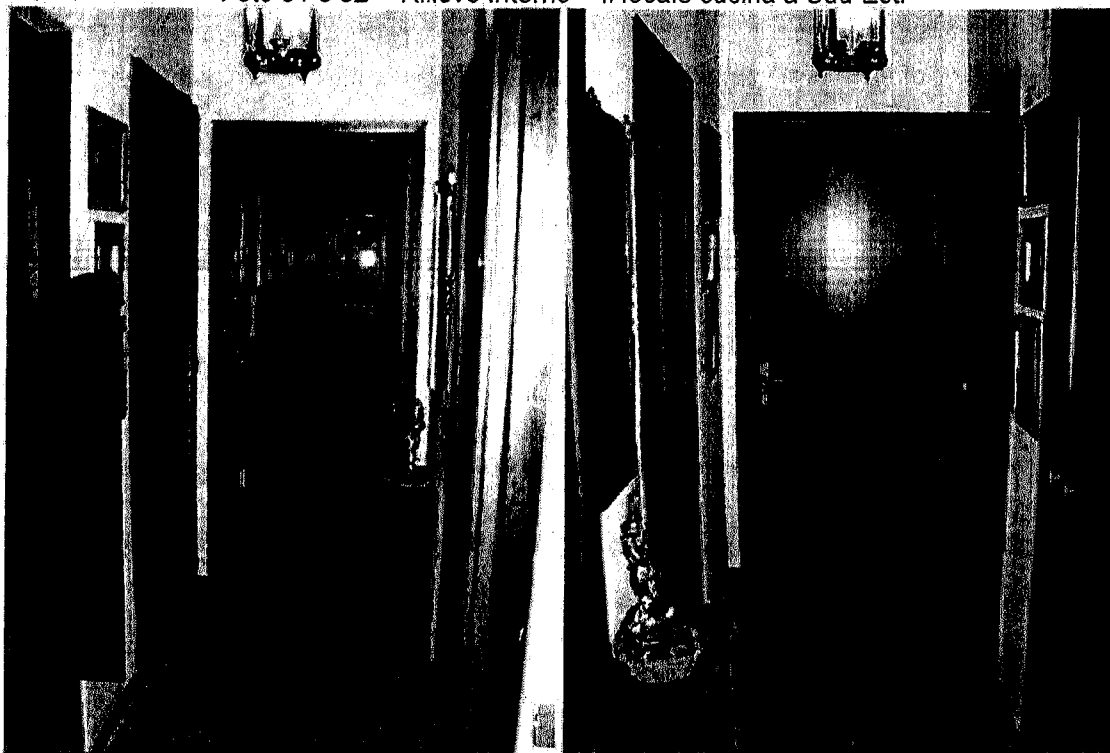


Foto 83 e 84 - Rilievo interno – Il locale disimpegno sul lato Est.

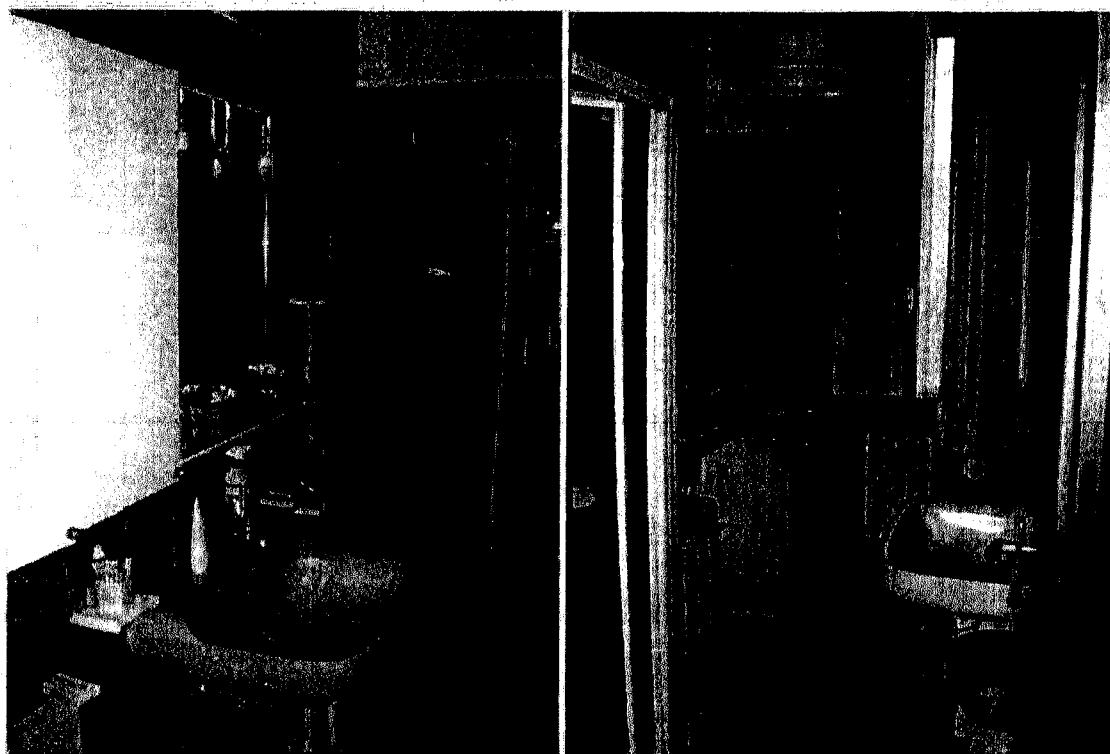


Foto 85 e 86 - Rilievo interno – Il locale bagno sul lato Est.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

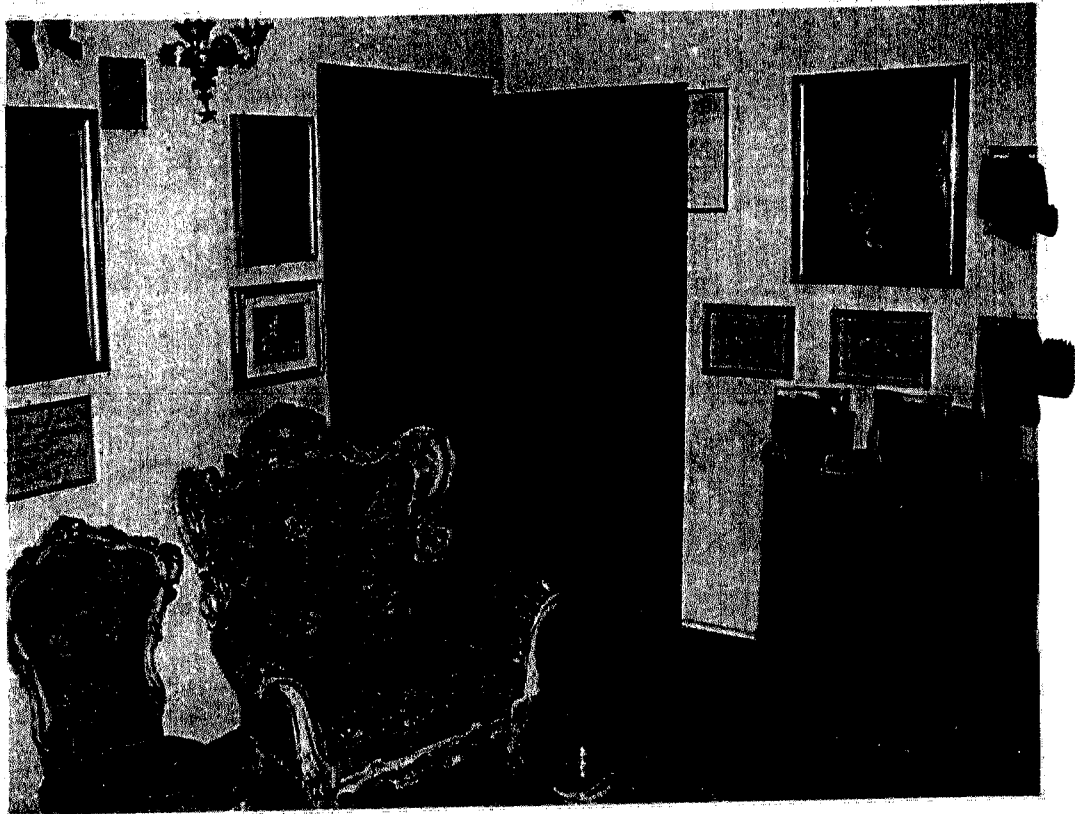
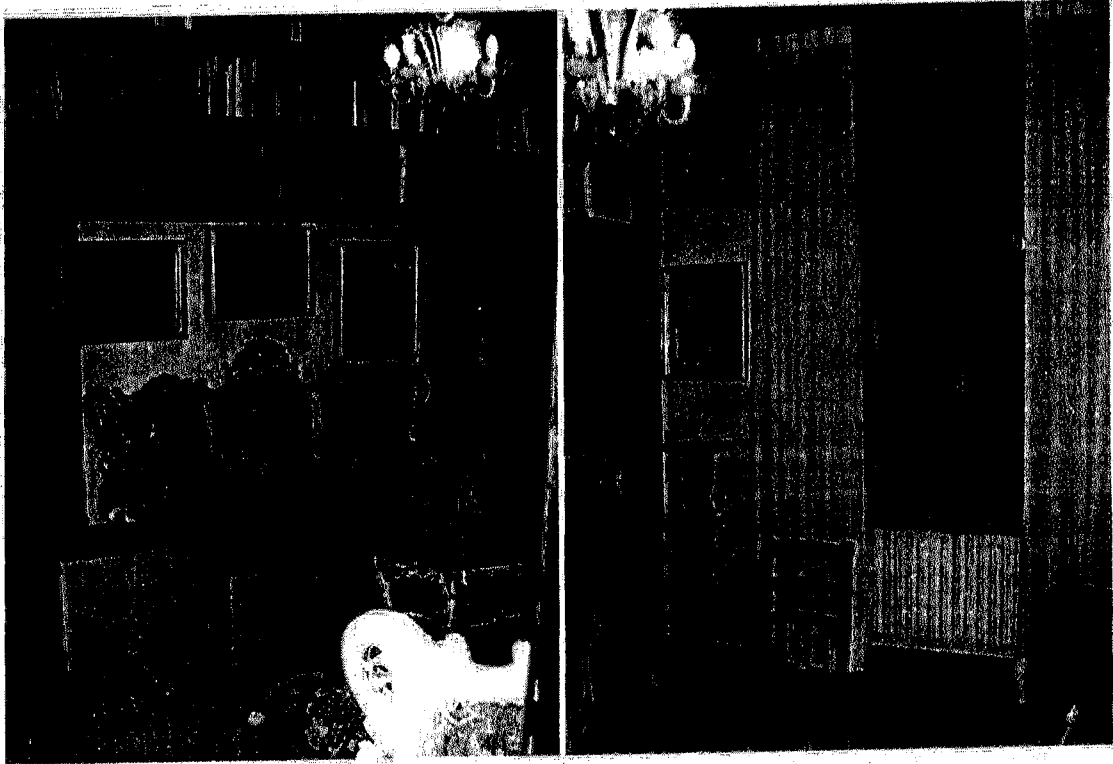


Foto 87, 88 e 89 - Rilievo interno – Il locale soggiorno sul lato Nord-Est.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro



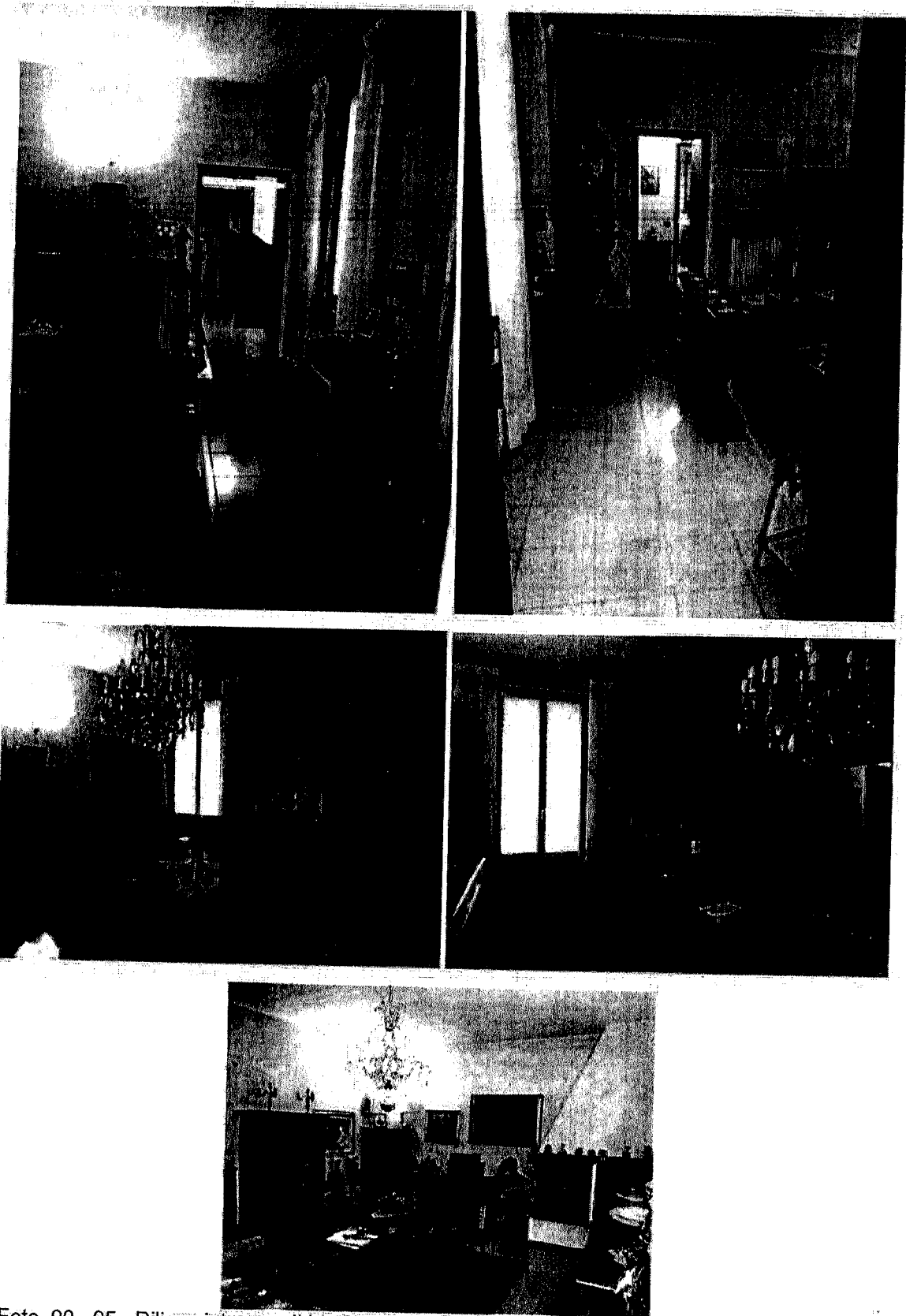


Foto 90 - 95 - Rilievo interno – Il locale soggiorno con la porta-finestra di accesso al loggiato.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



Foto 96 - 99 - Rilievo interno – Il loggiato chiuso dalla finestratura con serramento continuo in alluminio anodizzato color bronzo (difformità progettuale rilevata).

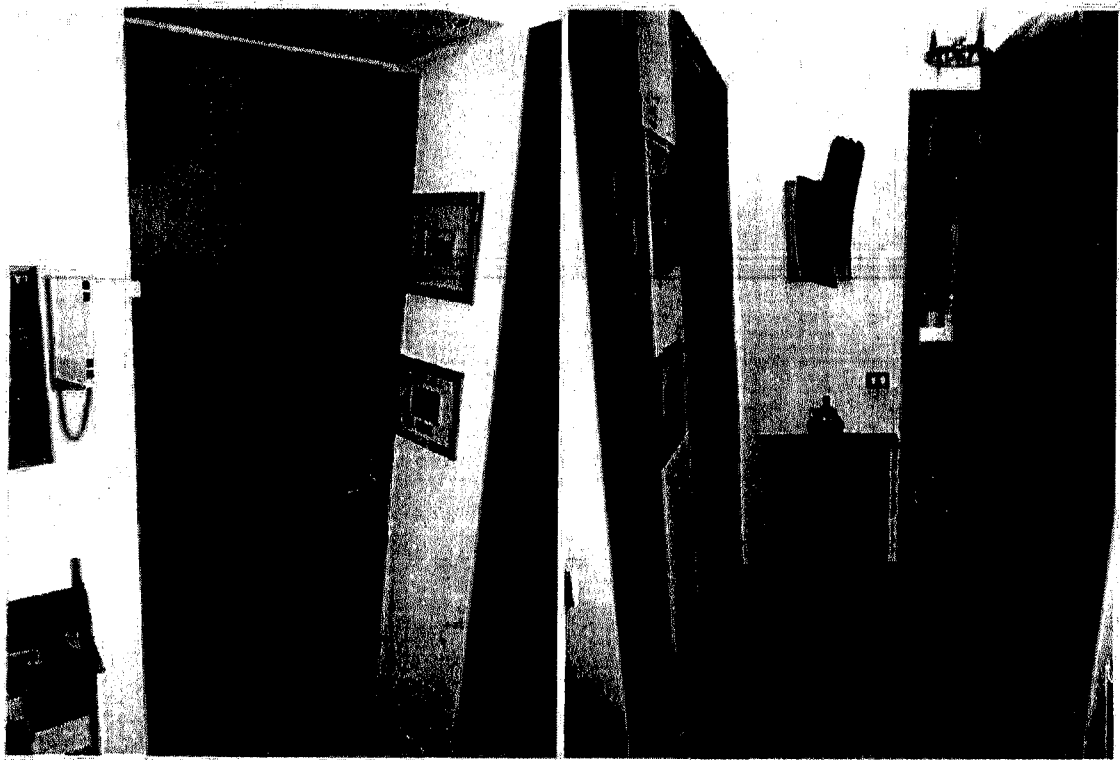


Foto 100 - 103 - Rilievo interno – Il disimpegno notte lato Ovest.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

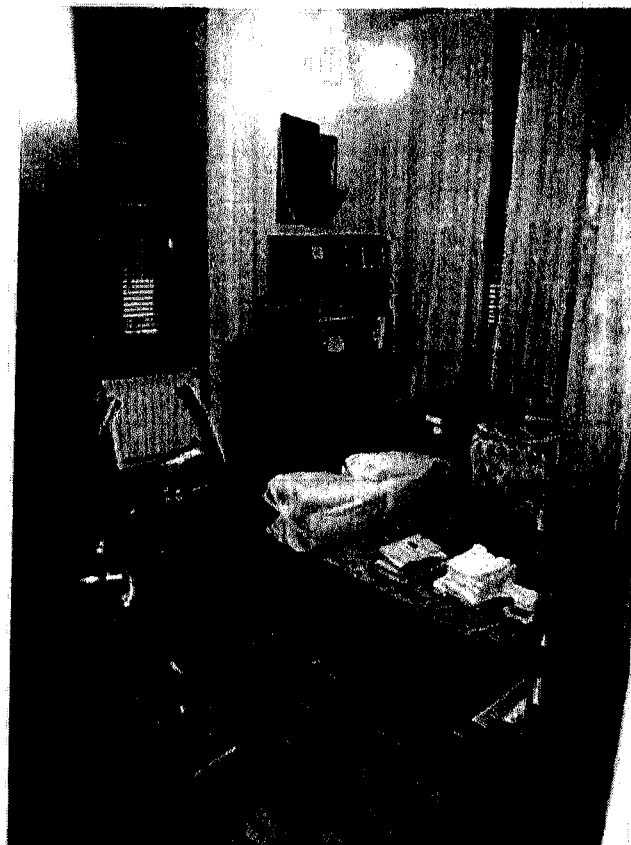
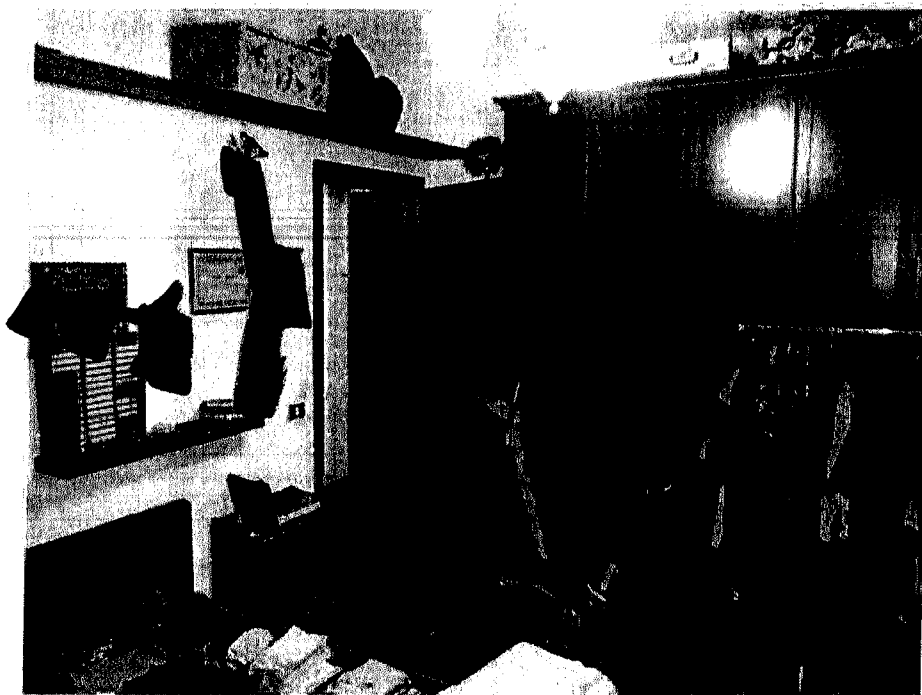


Foto 104 e 105 - Rilievo interno – Il locale camera letto a Sud-Ovest

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

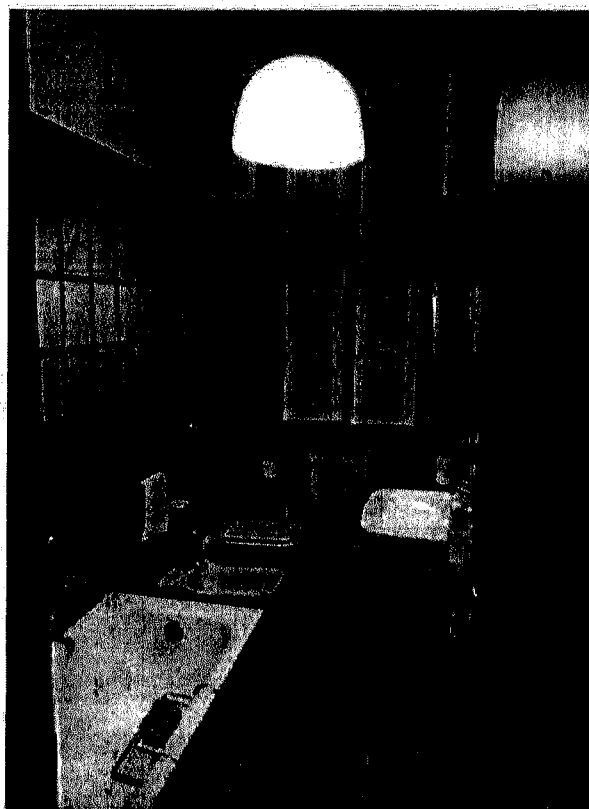


Foto 106 e 107 - Rilievo interno – Il locale bagno sul fronte Ovest del fabbricato.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



Foto 108 e 109 - Rilievo interno – Il locale camera letto sul fronte Nord-Ovest del fabbricato.

# RILIEVO PARTICOLARI ED IMPIANTI

Alloggio al 1°.P. - Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 2

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

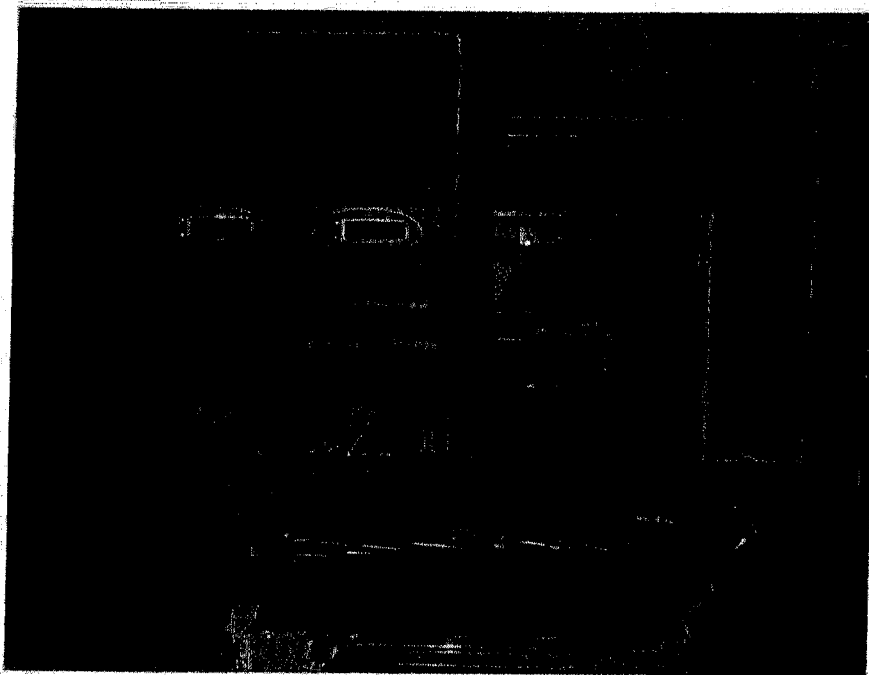


Foto 110 - Rilievo particolari – Contatori elettronici, serventi gli alloggi ai piani primo (Sub. 2) e secondo (Sub. 3), ed interruttore elettrico differenziale, ubicati nel vano scale comune al P.T..

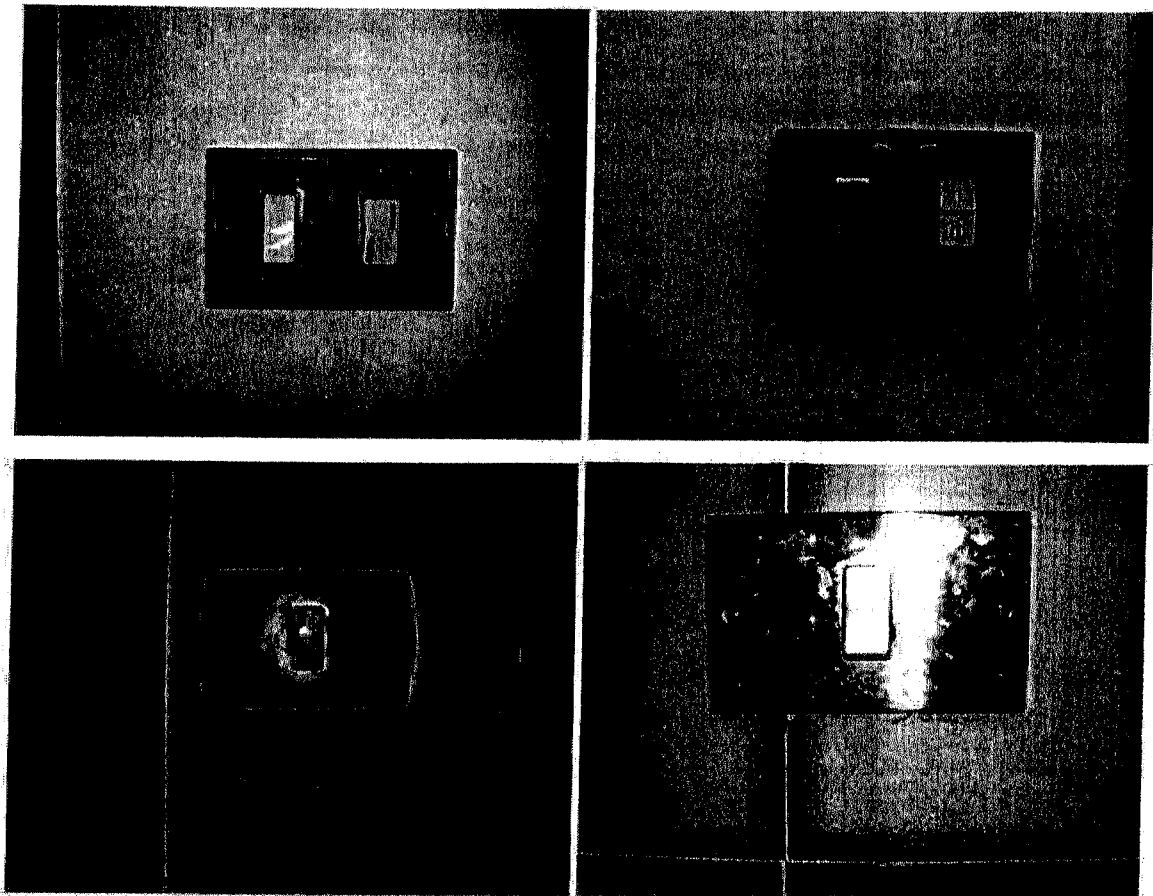


Foto 111 - 114 - Rilievo particolari – Placche interruttori elettrici.

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. **106/2016**

promossa da  
contro



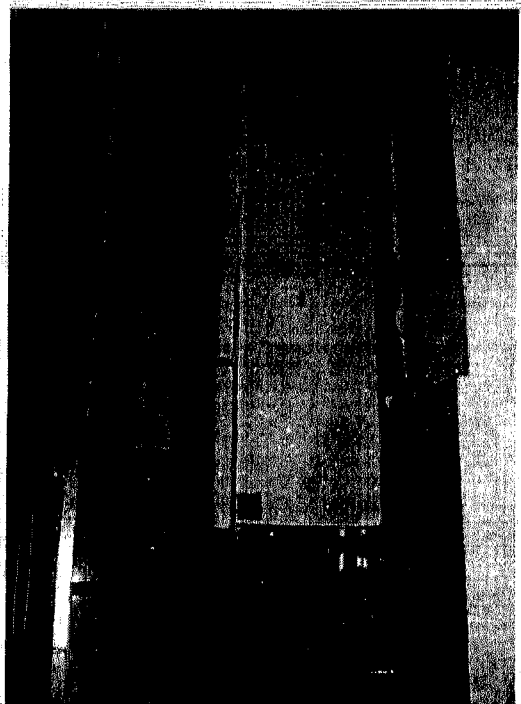
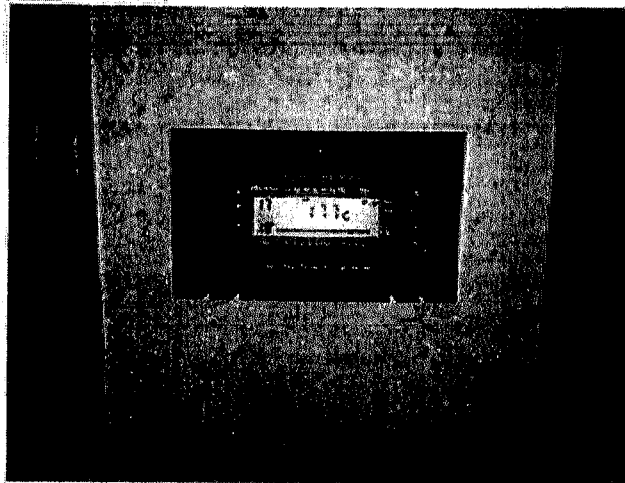


Foto 115, 116 e 117 - Rilievo particolari – Termostato, caldaia termo-autonoma a gas Metano a servizio dell'alloggio del primo piano (Sub. 2) installata nel locale cucina. Camino del locale soggiorno.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

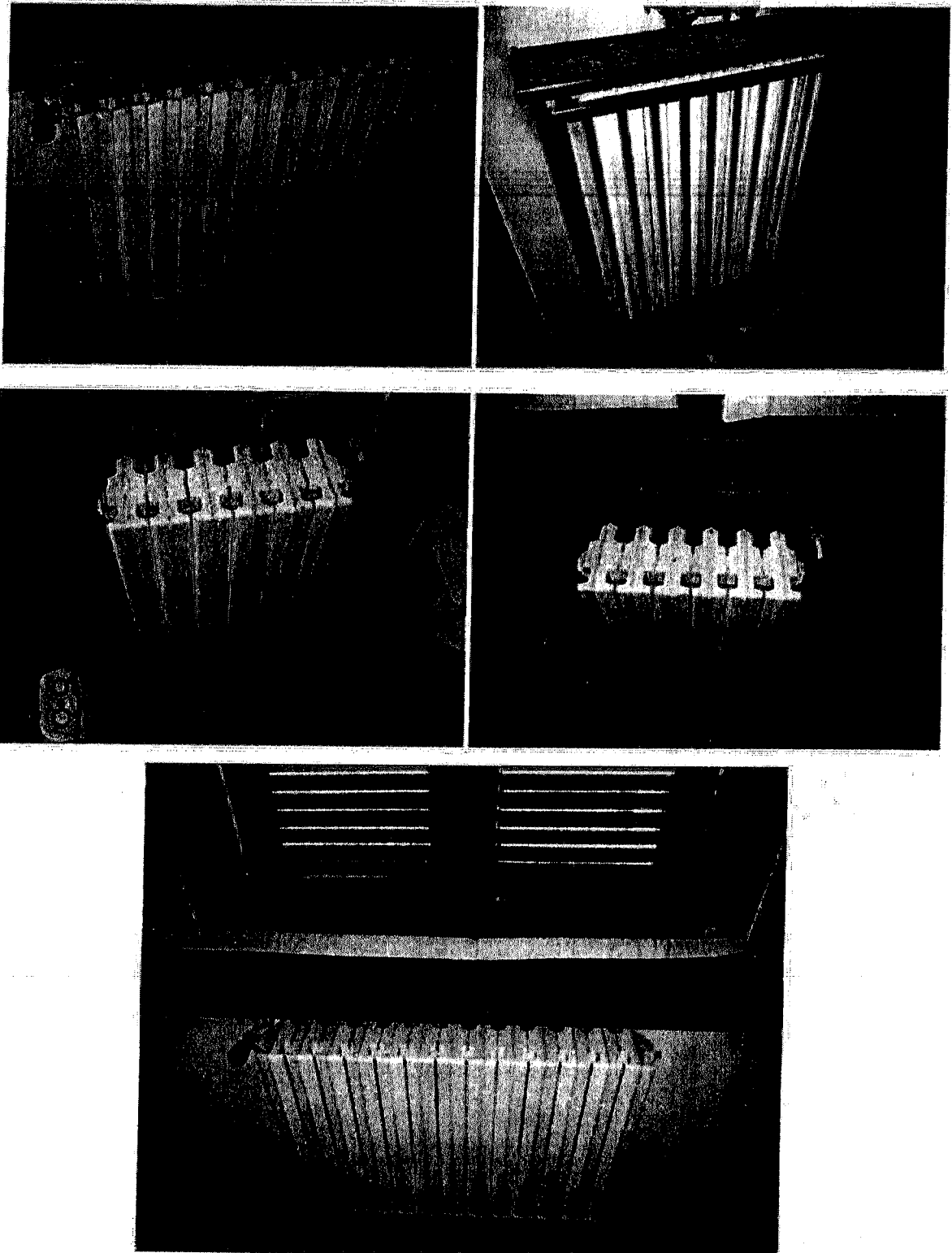


Foto 118 – 122 - Rilievo particolari – panoramica termosifoni in ghisa installati nei vari locali dell'alloggio al primo piano.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

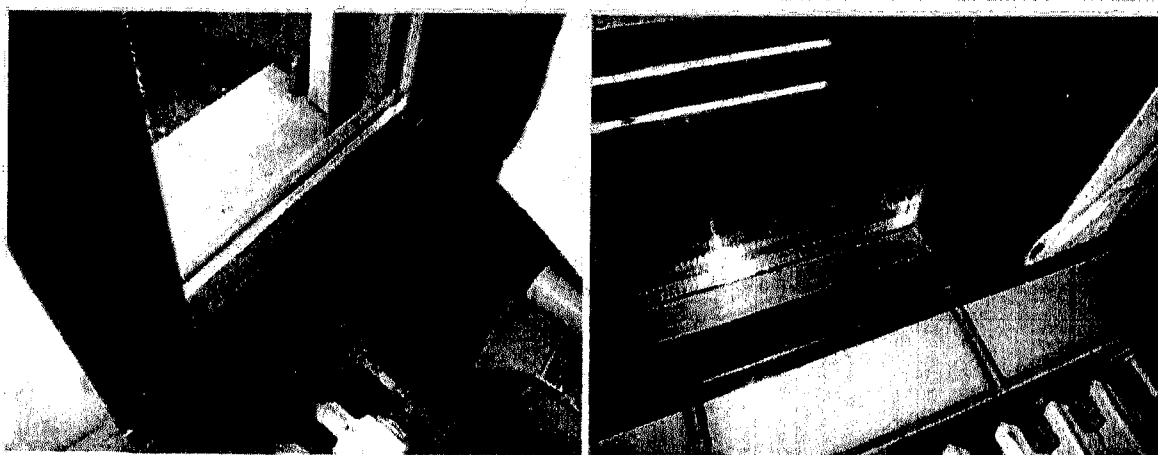
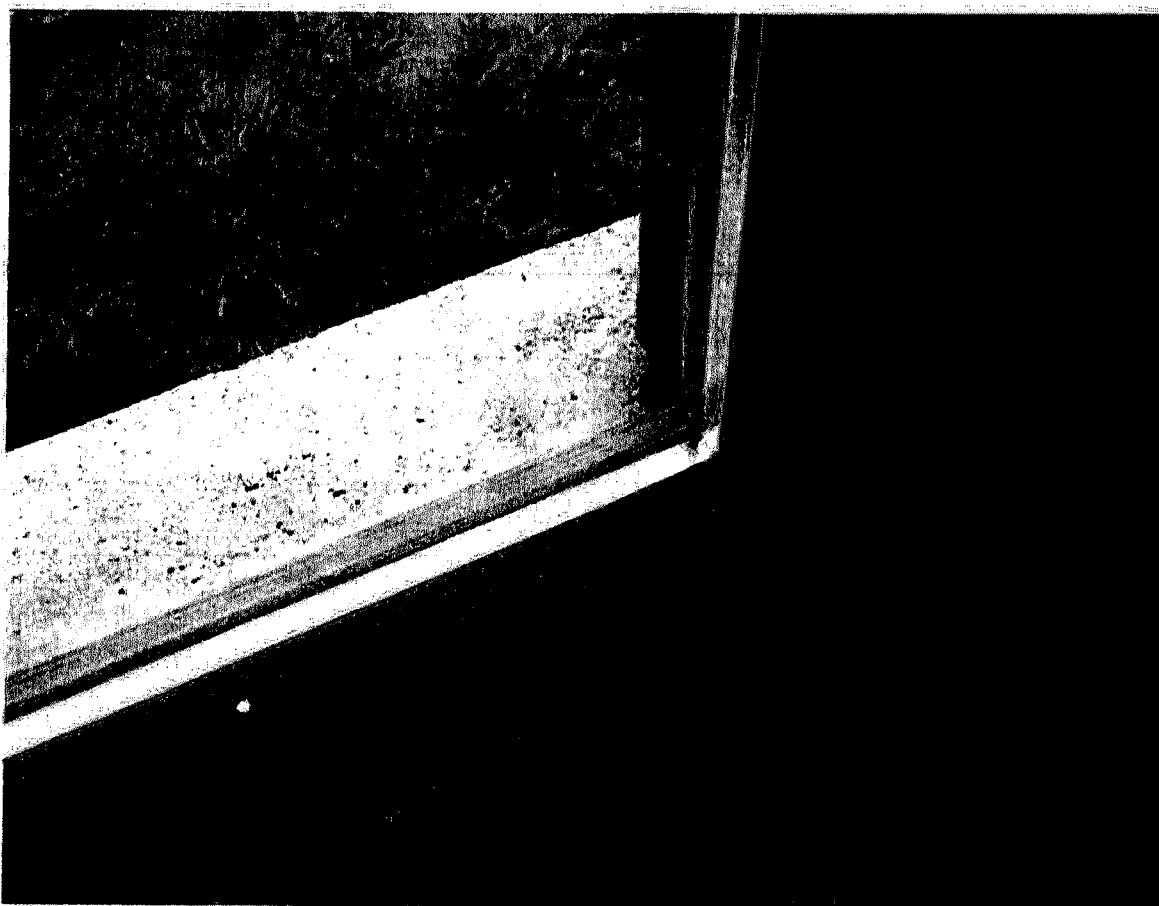


Foto 123, 124 e 125 - Rilievo particolari – Panoramica dei serramenti finestra in legno, finitura trasparente, con vetrocamere installati al primo piano (Sub. 2).

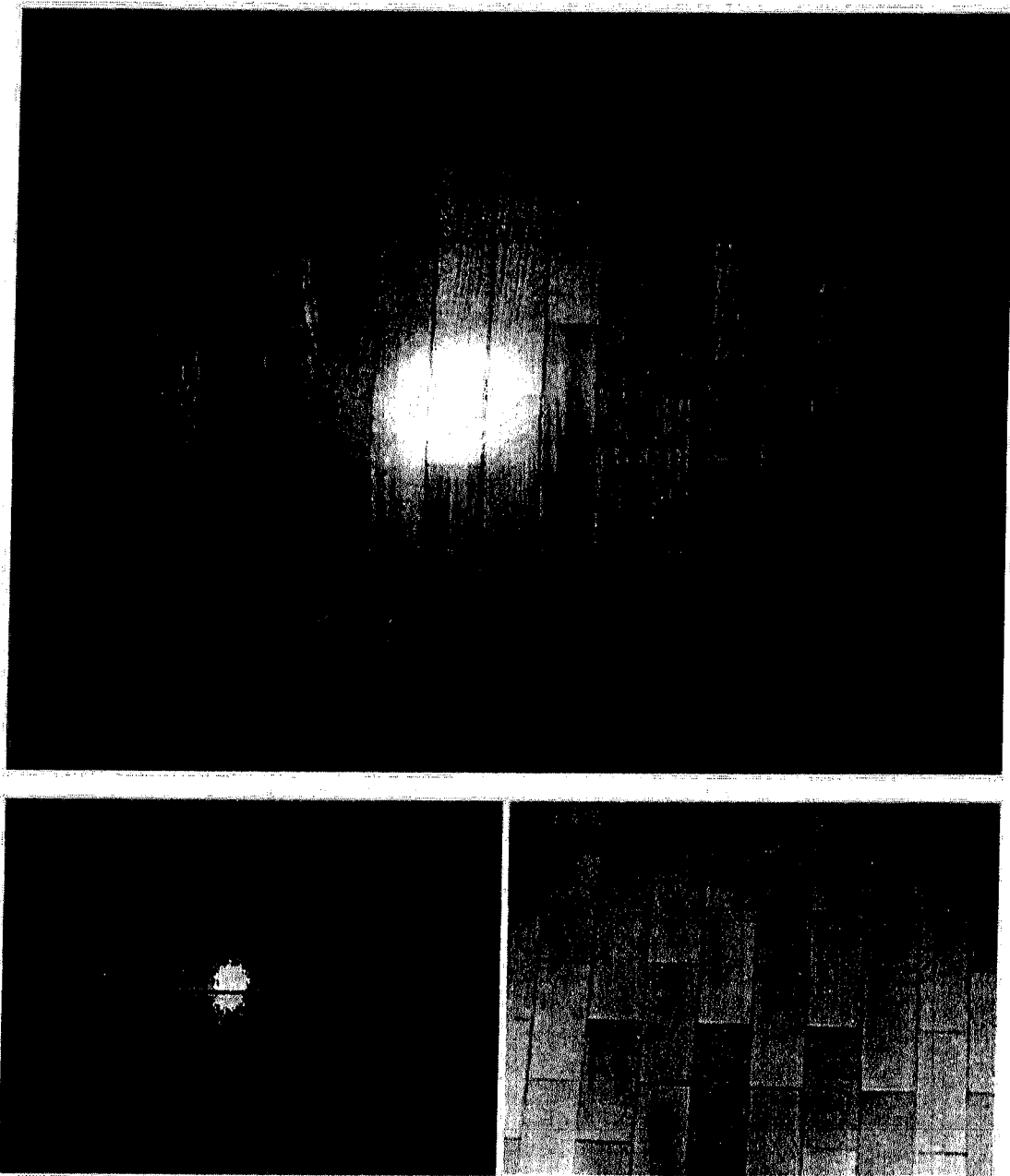


Foto 126, 127 e 128 - Rilievo particolari – Panoramica pavimentazione in parquet e ceramica, posati nei locali dell'alloggio e nel loggiato (128) al primo piano.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

# RILIEVO INTERNO

Alloggio al 2°.P. - Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 3

---

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

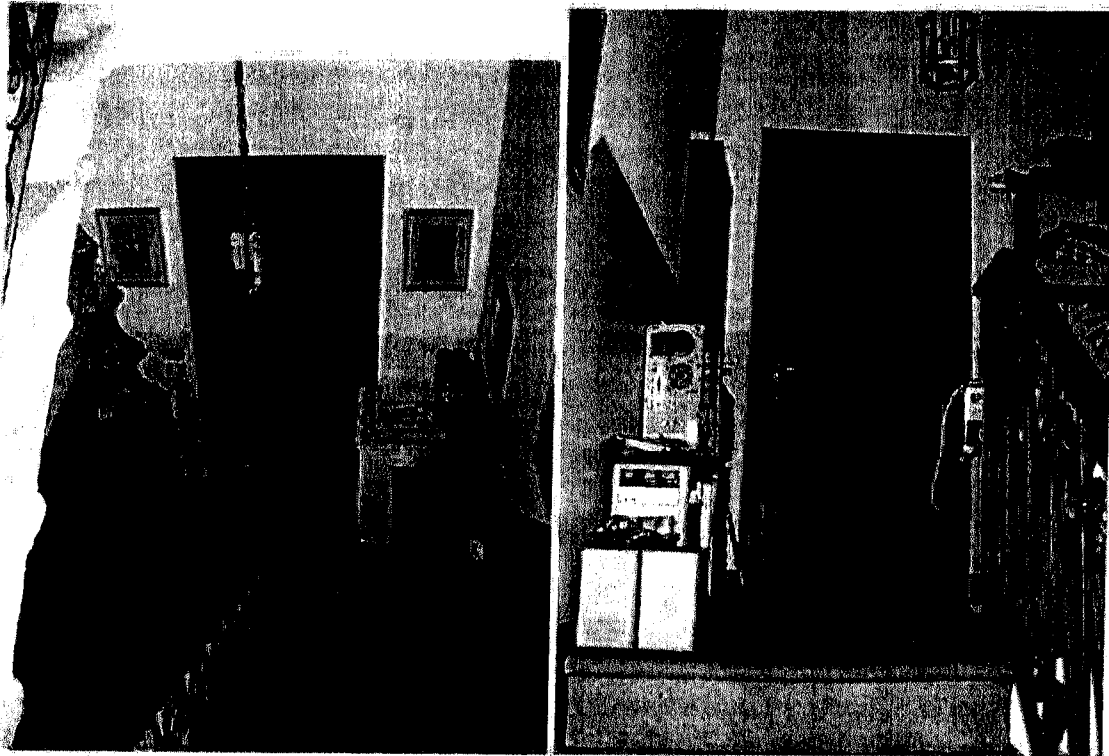
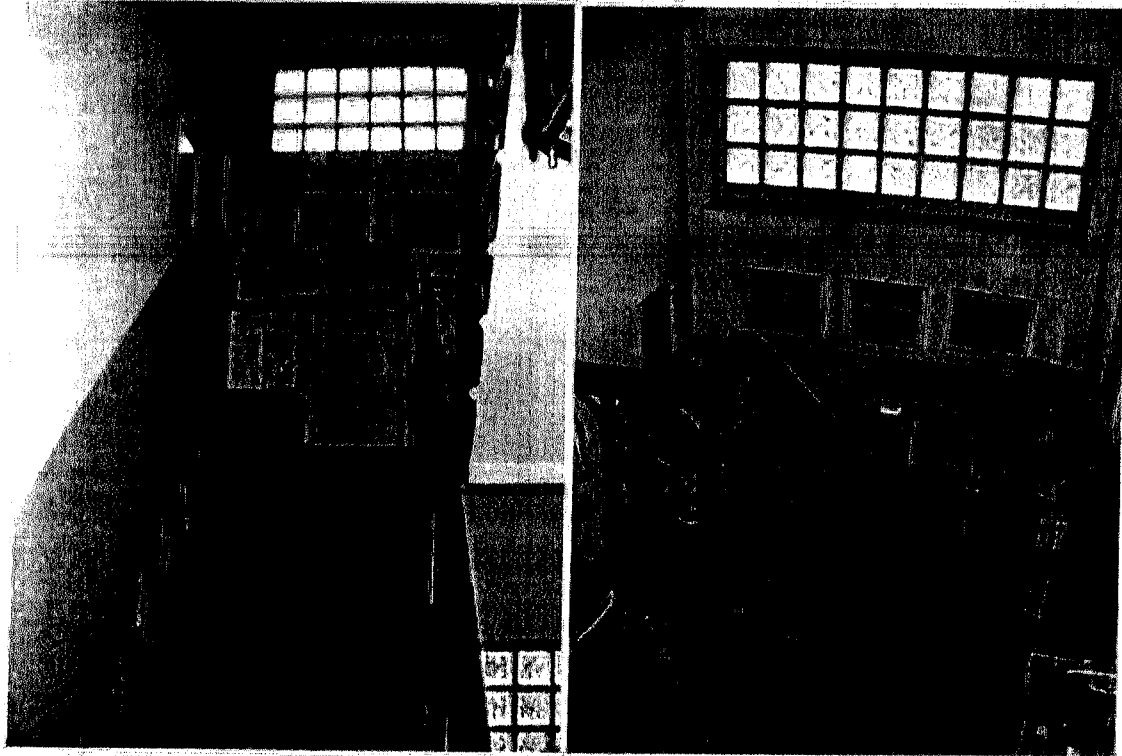


Foto 129 – 132 - Rilievo interno – Riprese della rampa scale di accesso all'alloggio del secondo piano (Sub. 3). Si noti la seconda **Luce** (diffinitività catastale e progettuale rilevata) realizzata sul fronte Nord adiacente al confine del lotto.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

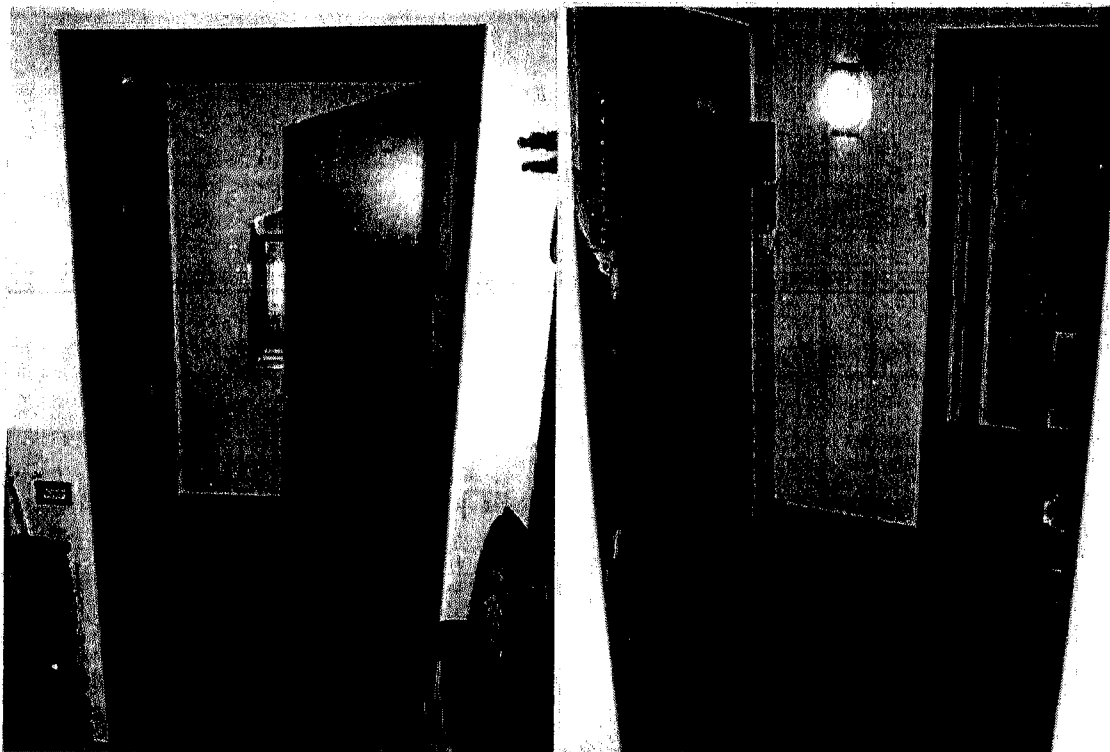


Foto 133 e 134 - Rilievo interno – Porta di accesso all'alloggio del secondo piano (Sub. 3) e locale disimpegno di ingresso.



Foto 135 - Rilievo interno  
Porta di accesso al locale cucina/pranzo/cottura ubicato a Sud-Est del fabbricato.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



Foto 136 - Rilievo interno – panoramica del locale cucina/pranzo/cottura.

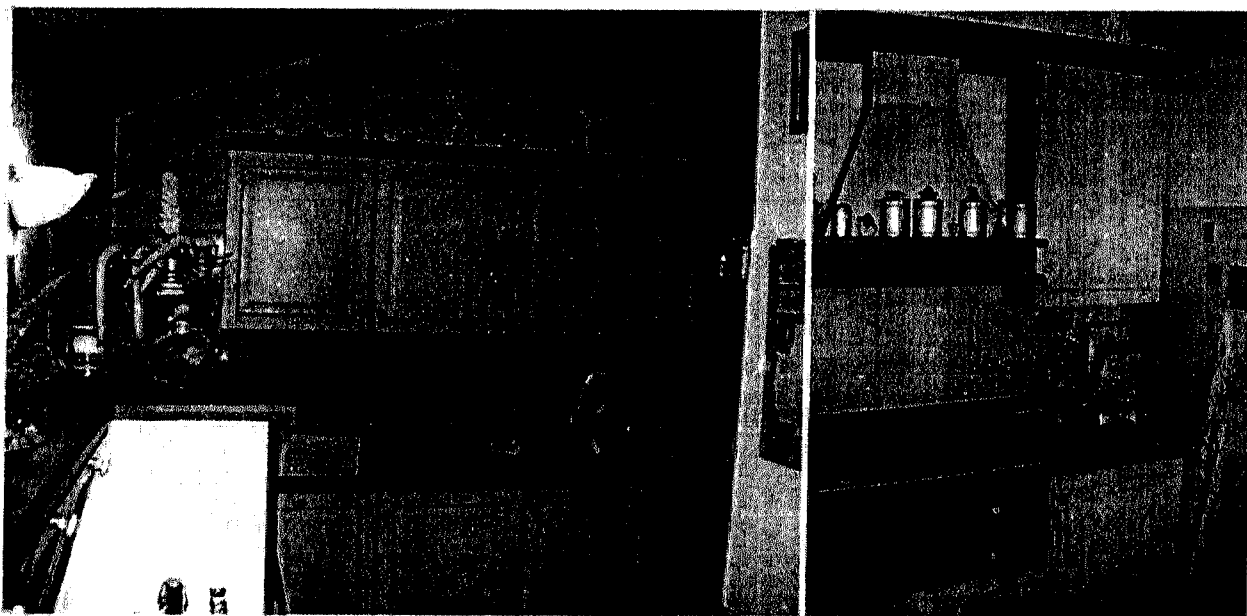


Foto 137 e 138 - Rilievo interno – Zona cottura del locale cucina/pranzo.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro





Foto 139 - Rilievo interno – Il locale disimpegno ad Est.

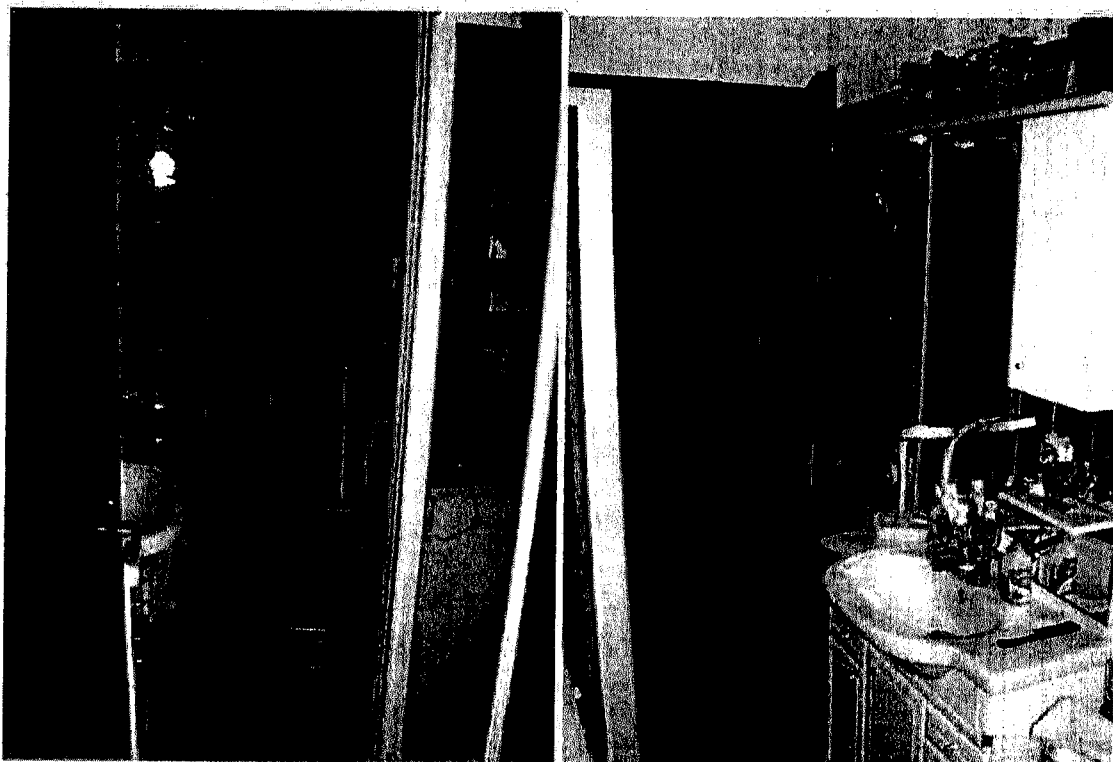


Foto 140 e 141 - Rilievo interno – Locale bagno sul fronte Est del fabbricato.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



Foto 142 e 143 - Rilievo interno – Locale soggiorno/studio a Nord-Est del fabbricato.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

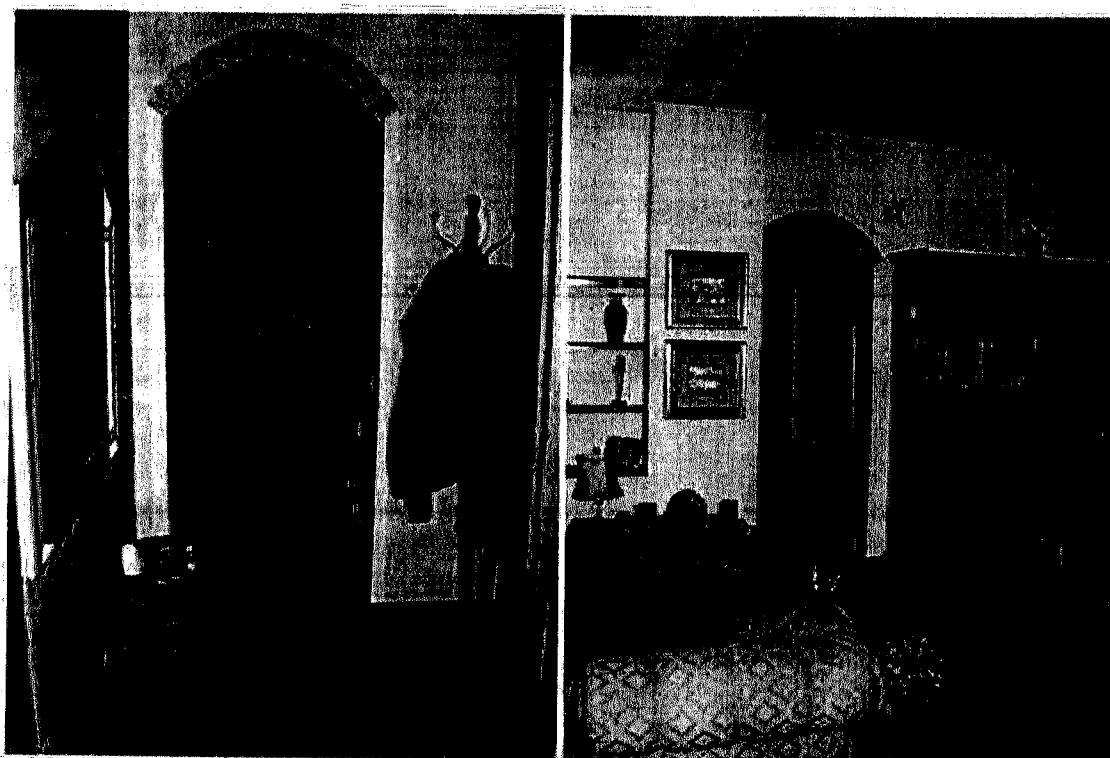


Foto 144 e 145 - Rilievo interno – Locali disimpegno ingresso e soggiorno lato Ovest.

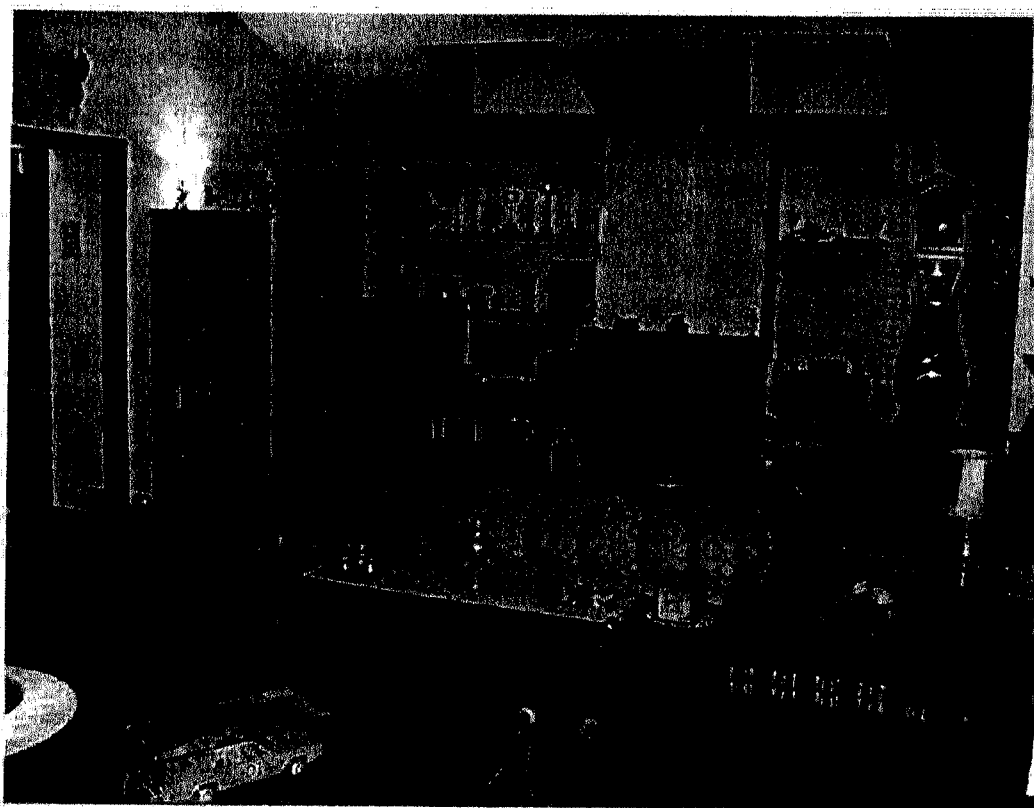


Foto 146 - Rilievo interno – Locale soggiorno lato Ovest.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

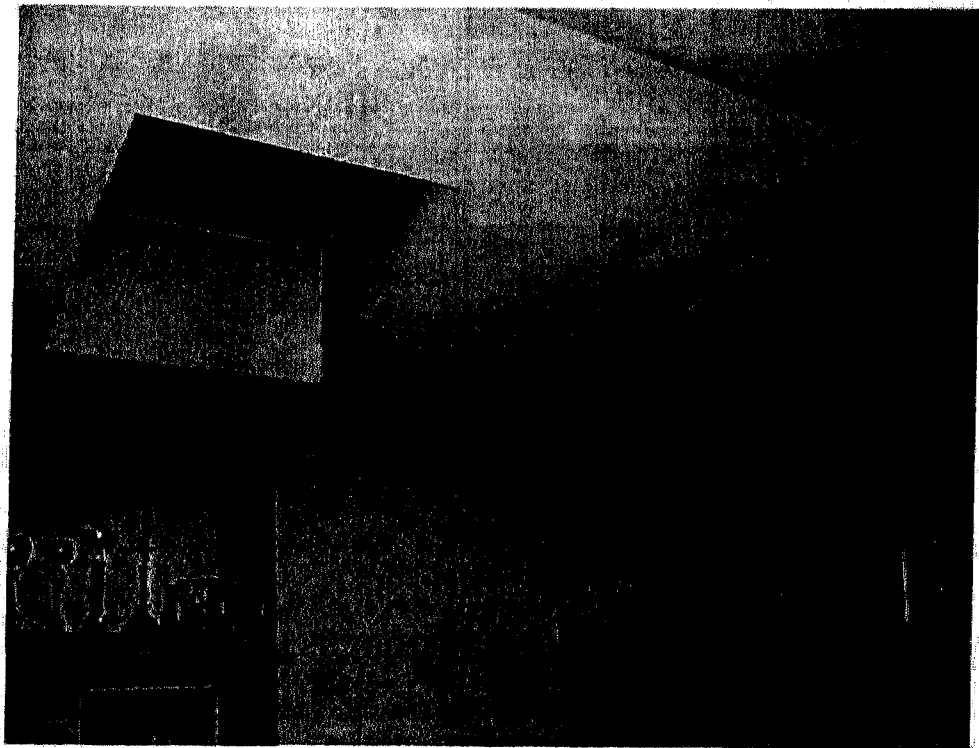
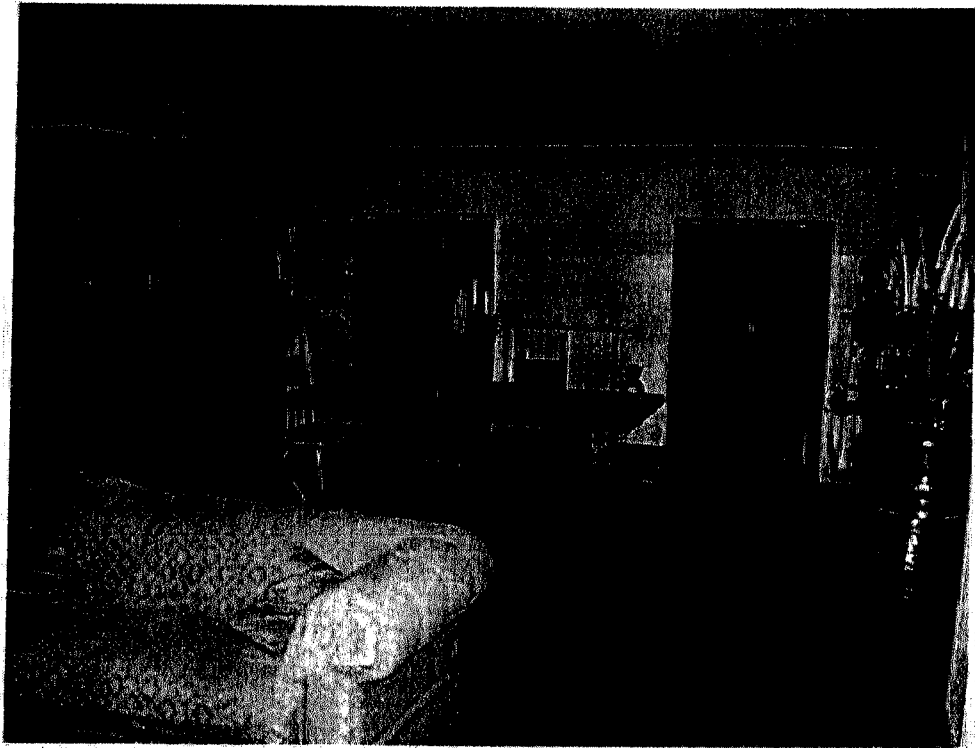


Foto 147 e 148 - Rilievo interno – Locale soggiorno lato Ovest. Dettaglio lucernari.

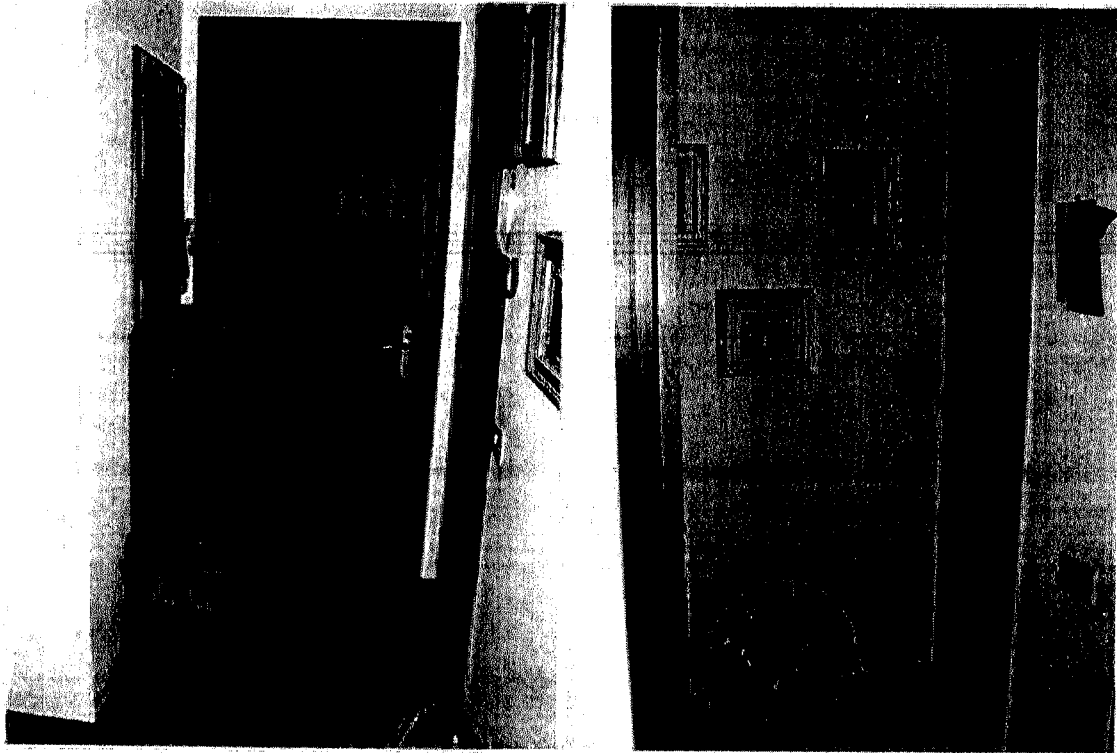


Foto 149 e 150 - Rilievo interno – Locale disimpegno notte, lato Ovest del fabbricato.

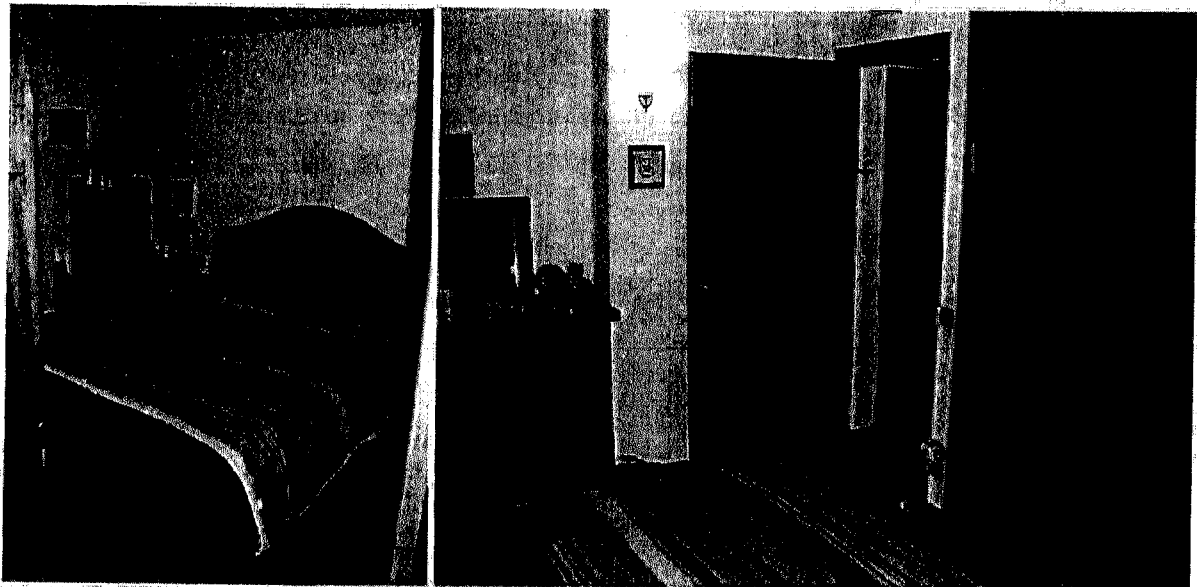


Foto 151 e 152 - Rilievo interno – Locale camera letto matrimoniale, a Nord-Ovest del fabbricato.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

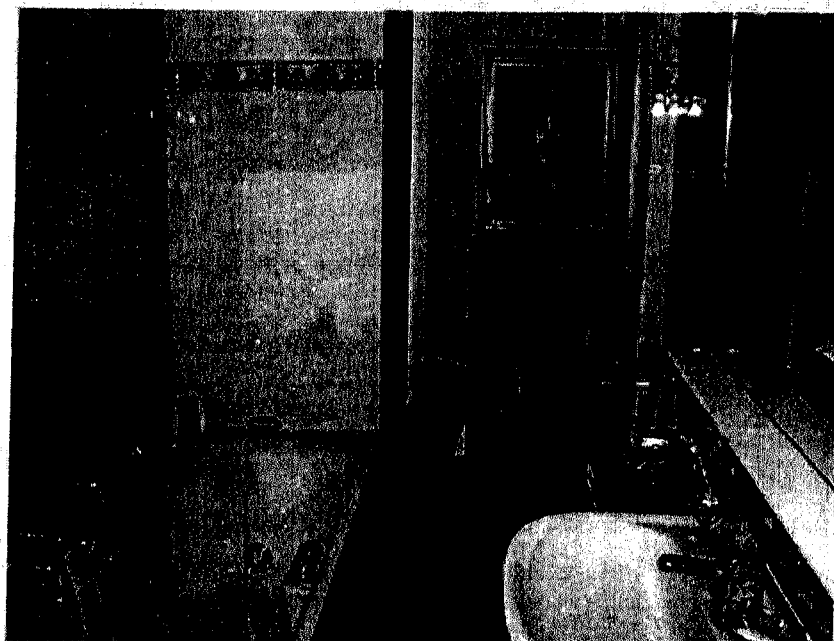
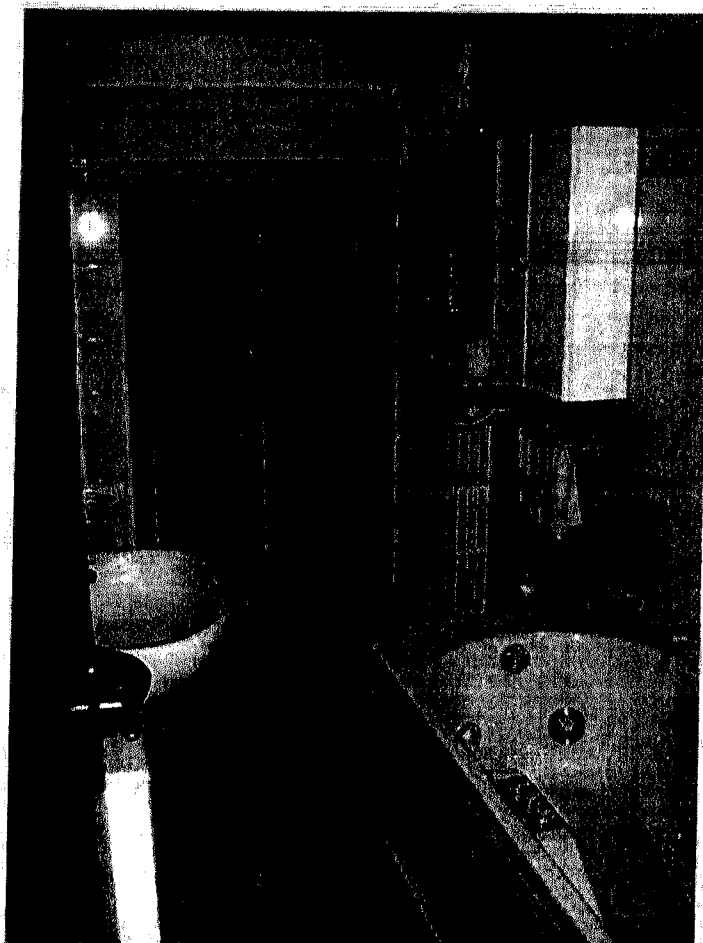


Foto 153 e 154 - Rilievo interno – Locale bagno, lato Ovest del fabbricato.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

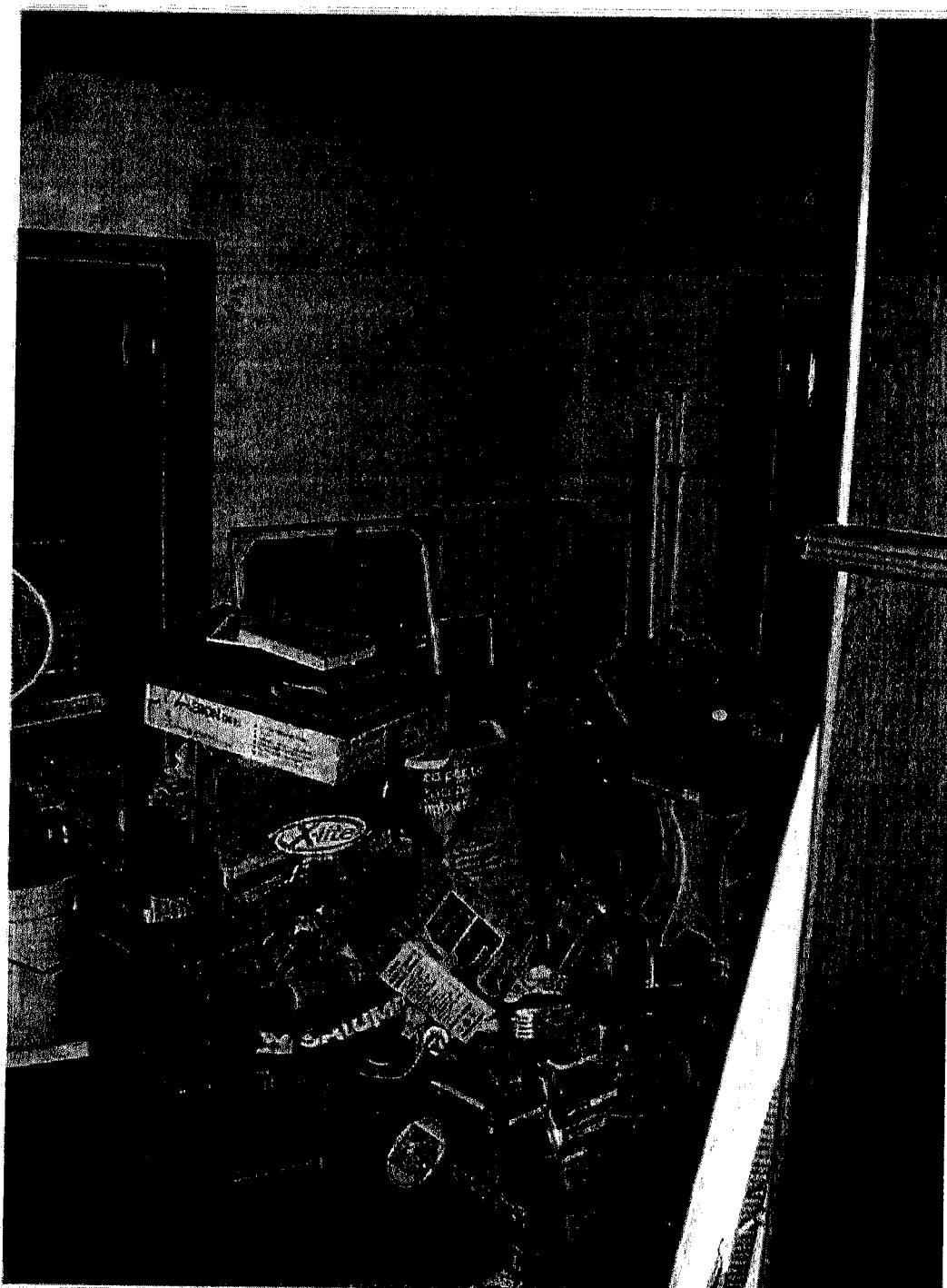


Foto 155 - Rilievo interno – Locale camera letto, lato Sud-Ovest del fabbricato.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

# RILIEVO PARTICOLARI ED IMPIANTI

Alloggio al 2° P. - Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 3

---

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. **106/2016**

promossa da  
contro



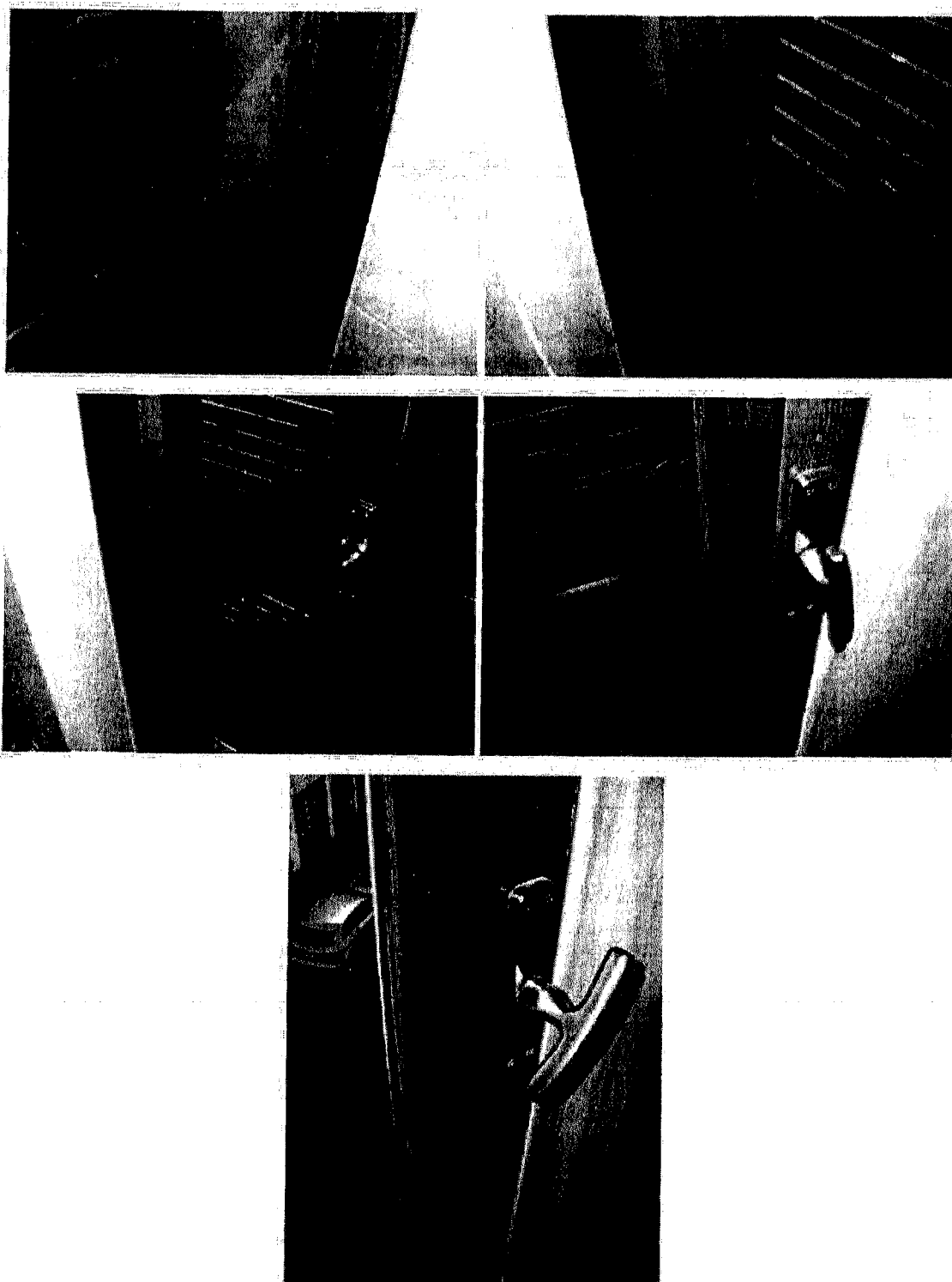


Foto 156 - 160 - Rilievo particolari – Panoramica dei serramenti finestra in legno, finitura trasparente, con vetrocamere installati al secondo piano (Sub. 3).

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

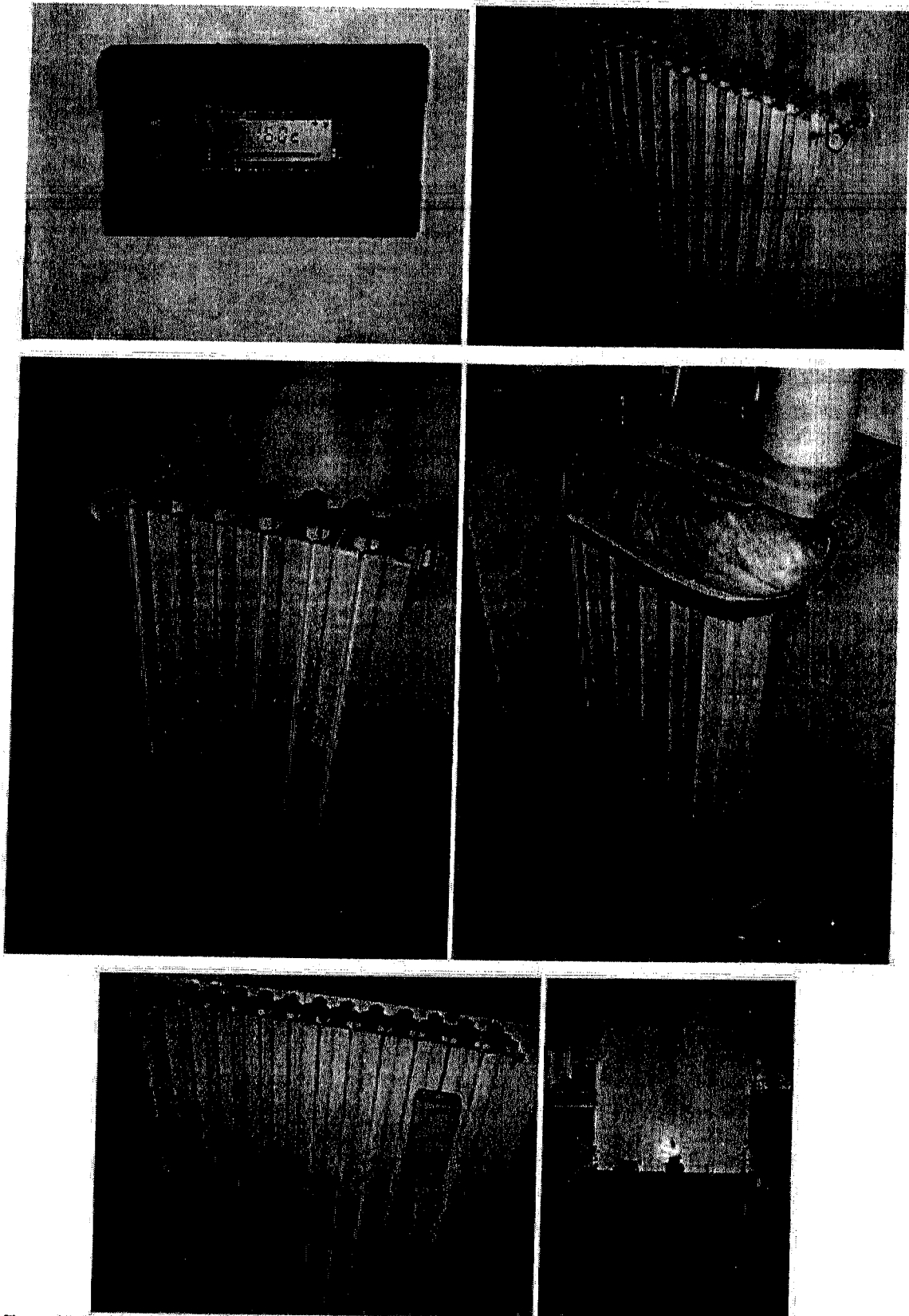


Foto 161 - 166 - Rilievo particolari – Termostato, panoramica termosifoni in ghisa e camino.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

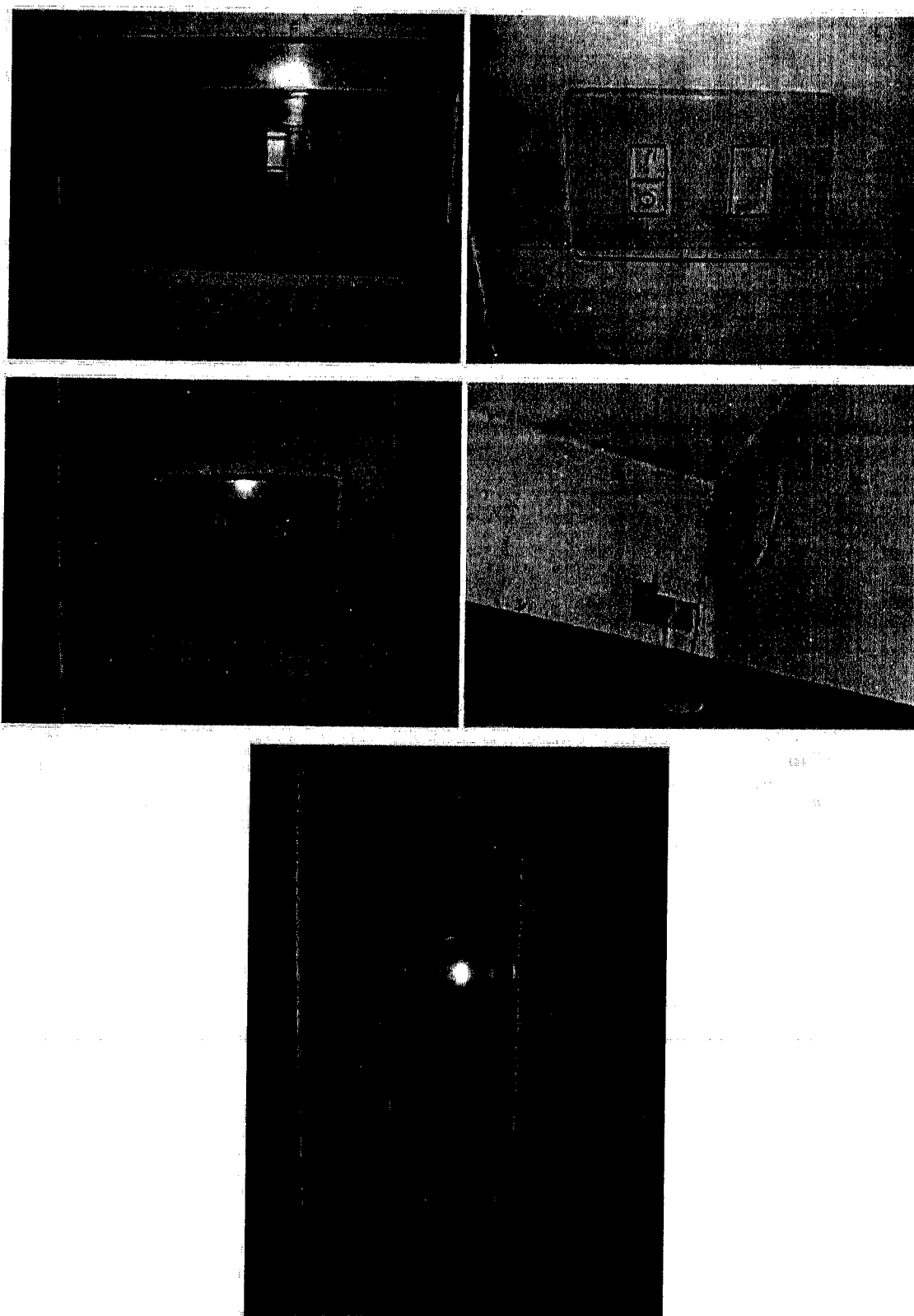


Foto 167 - 171 - Rilievo particolari – Interruttori differenziali dell'impianto elettrico, placche interruttori elettrici e potenziometri, estrattore e citofono audio.

---

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **106/2016**

promossa da  
contro

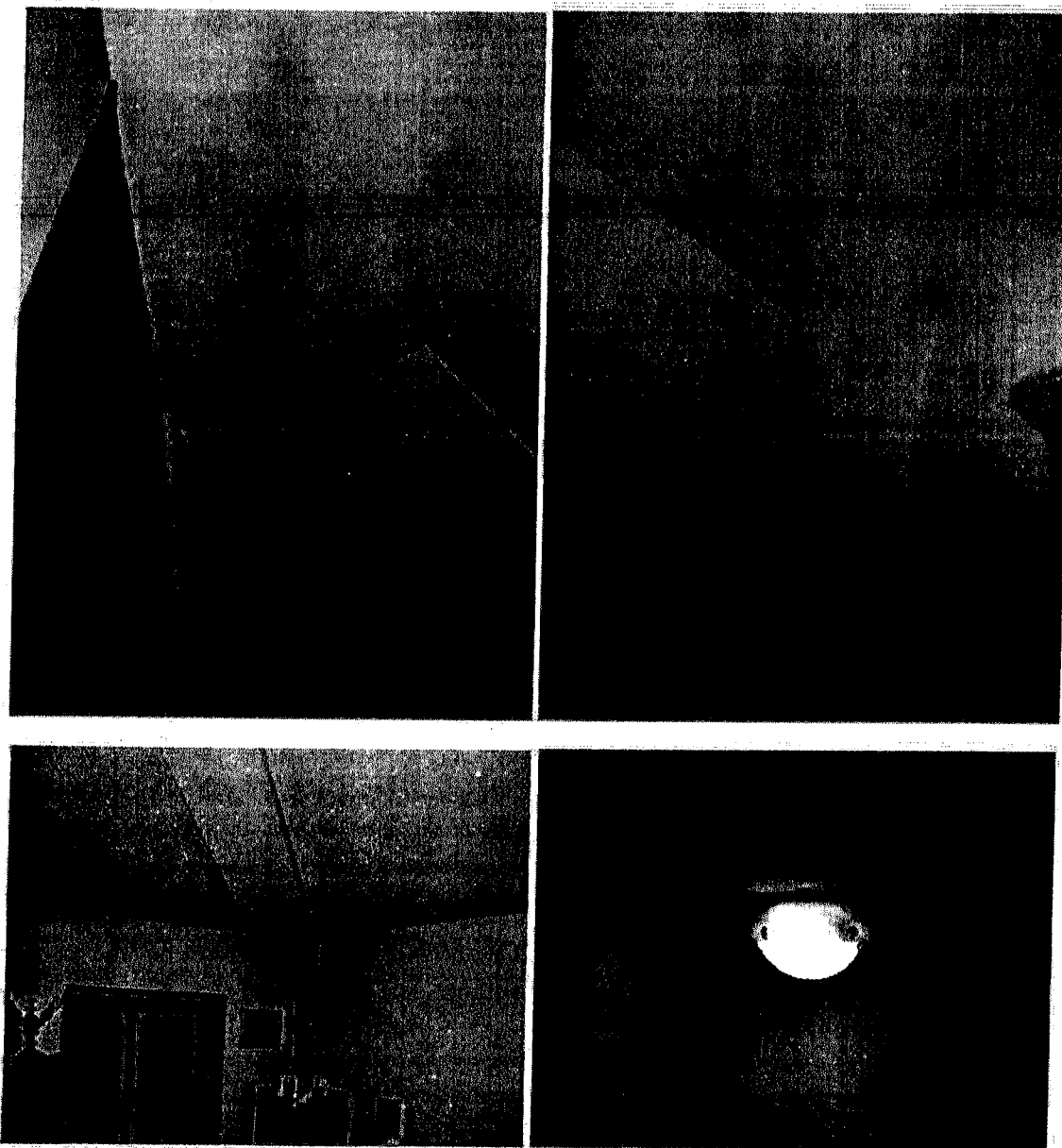


Foto 172 - 175 - Rilievo particolari – Dettagli delle lesene interne della struttura di copertura e dello sviluppo (arretrato dal perimetro esterno) della soletta piana del sottotetto a copertura del secondo piano.

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **106/2016**

promossa da  
contro

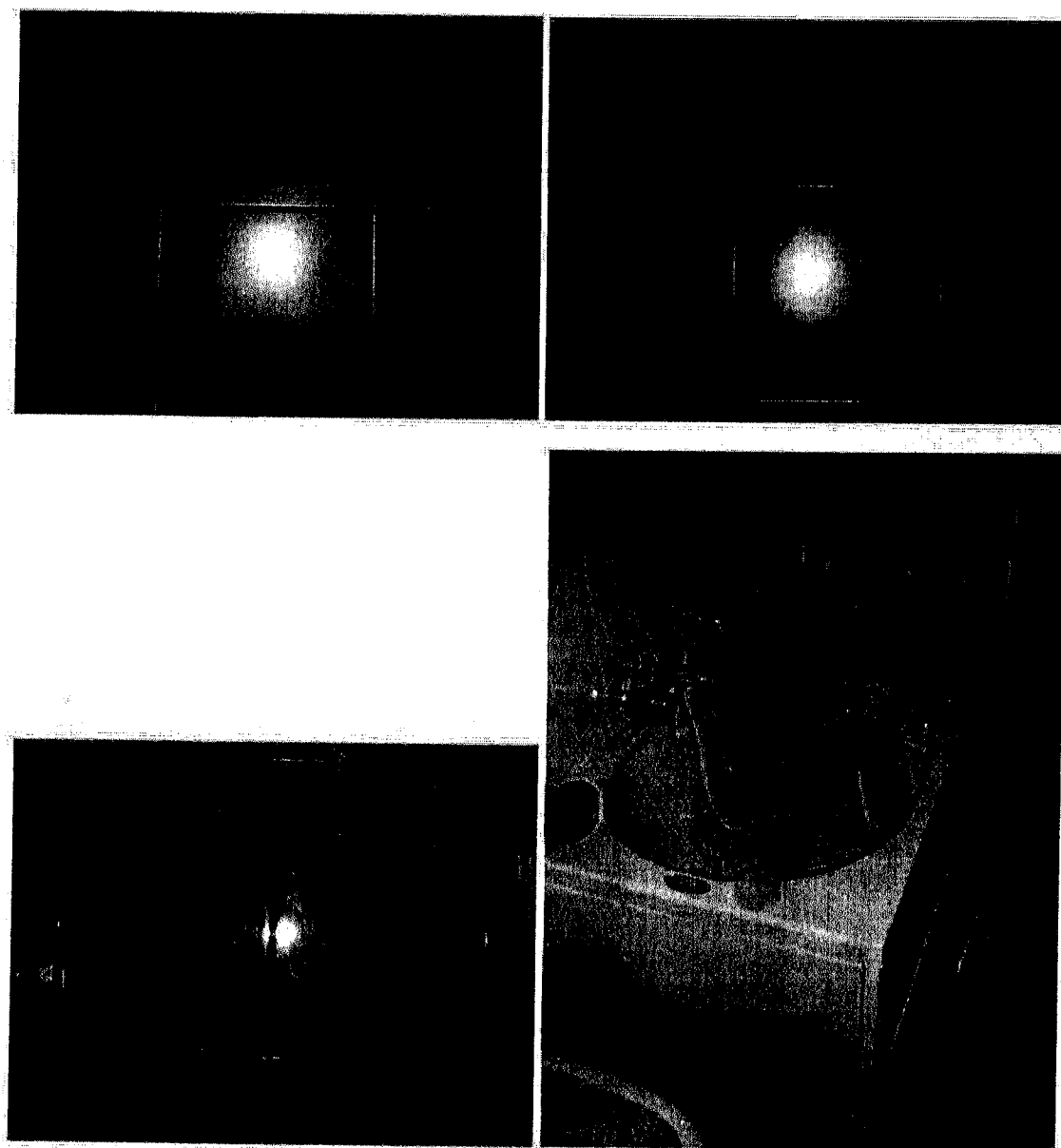


Foto 176 – 179 - Rilievo particolari – Panoramica pavimentazioni in ceramica,  
posate nei locali dell'alloggio al secondo piano. Vasca idro-massaggio.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

**RILIEVO INTERNO**  
Sottotetto accessibile non abitabile  
pertinenza alloggio al 2° .P. Sub. 3

---

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **106/2016**

promossa da  
contro

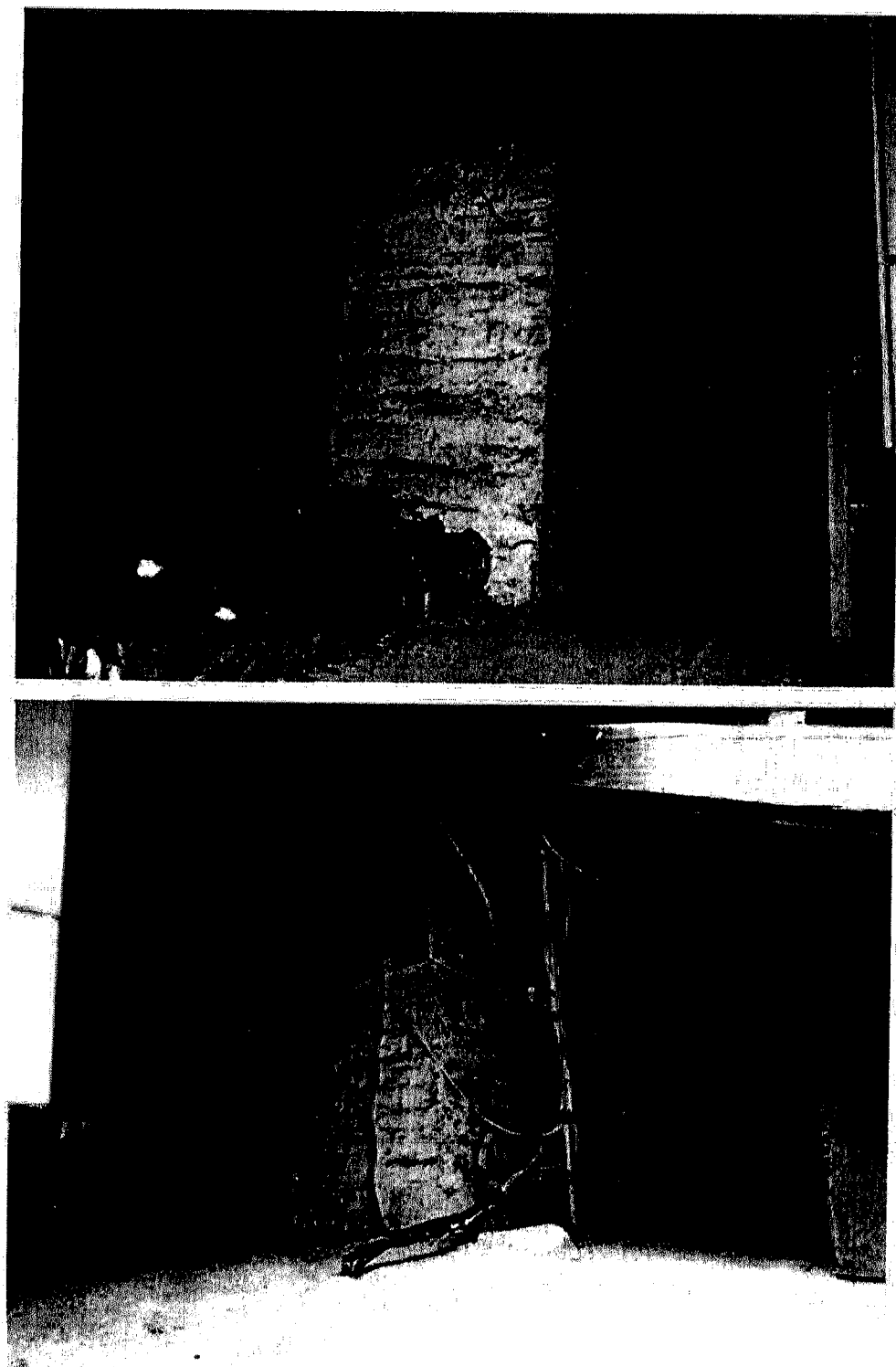


Foto 180 e 181 - Rilievo interno – Riprese fotografiche del piano sottotetto (non abitabile) effettuate dalla botola di accesso presente nel vano scale comuni al secondo piano del fabbricato.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

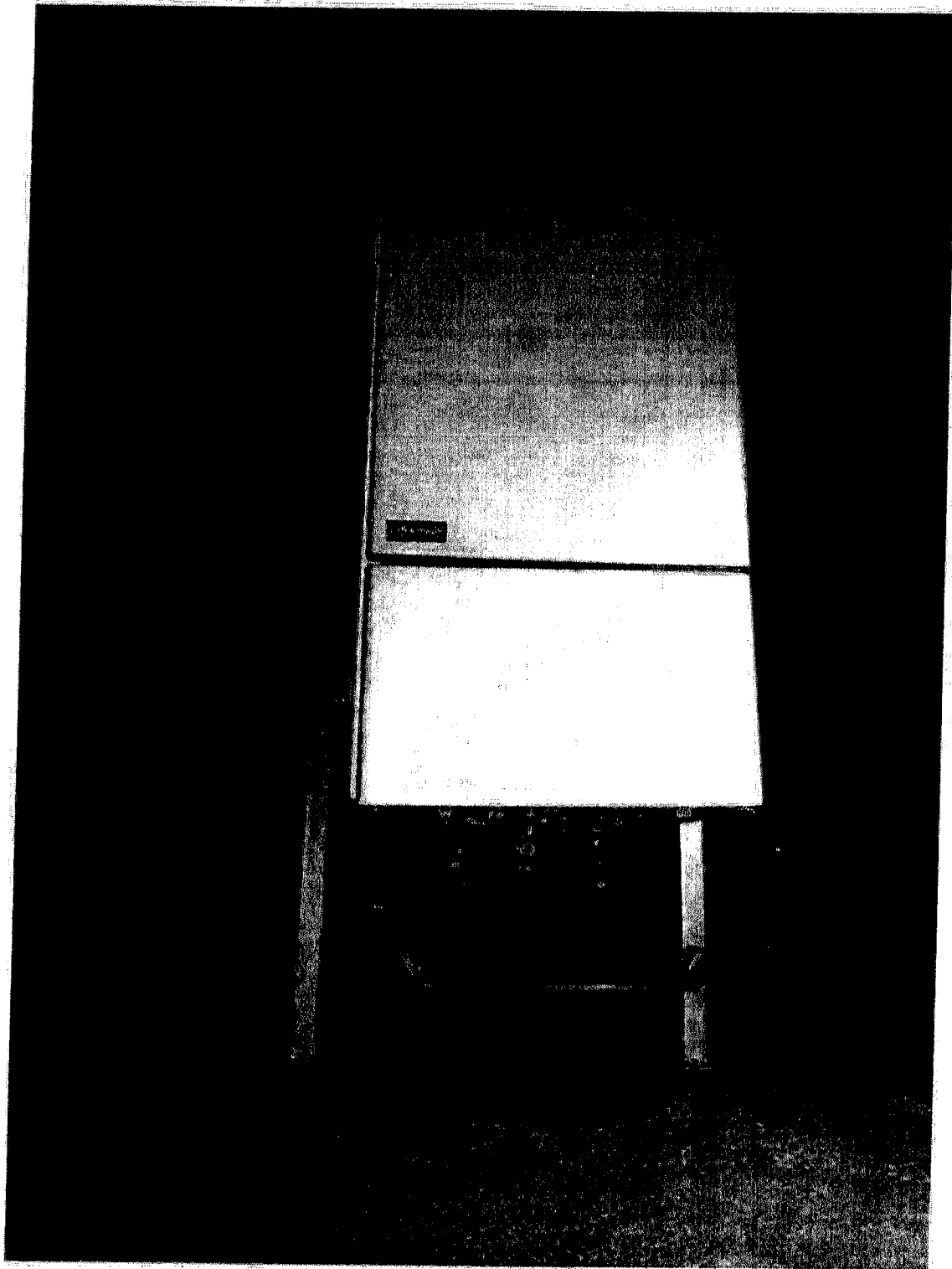


Foto 182 - Rilievo interno – La caldaia a gas Metano a servizio dell'alloggio del secondo piano posizionata al piano sottotetto (pertinenza Sub. 3).

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



**RILIEVO  
AUTORIMESSA**  
P.Int. - Fg. 6, Mapp. 134, Sub. 4

---

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **106/2016**

promossa da  
contro



Foto 183 e 184 - Rilievo pertinenza – L'autorimessa interrata (Sub. 4), realizzata in adiacenza al fabbricato, di cui si è rilevata la difformità catastale e progettuale in occasione del perimetro di confine Ovest del lotto (vedasi foto 11a).



Foto 185 e 186 - Rilievo pertinenza – La scaletta di accesso alla autorimessa e' collegata allo scivolo carrale.

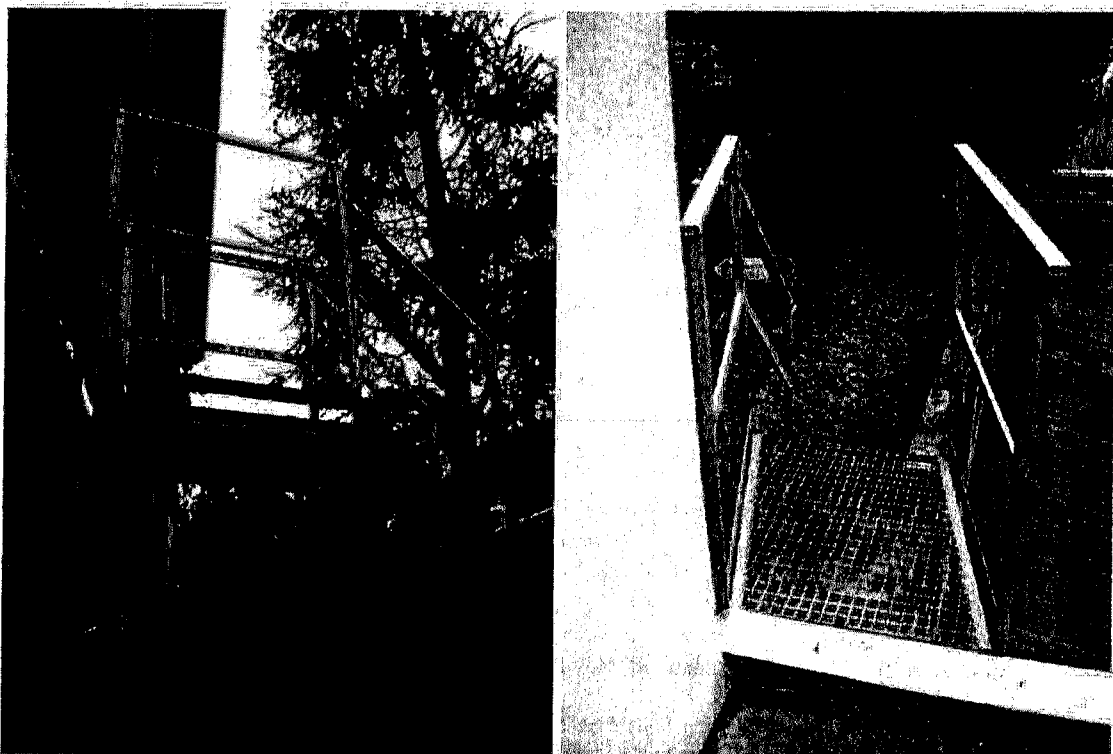


Foto 187 e 188 - Rilievo pertinenza – La scaletta metallica a ponte per l'accesso alla parte di giardino, presente ad Ovest del fabbricato, realizzato sulla soletta di copertura dell'autorimessa.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

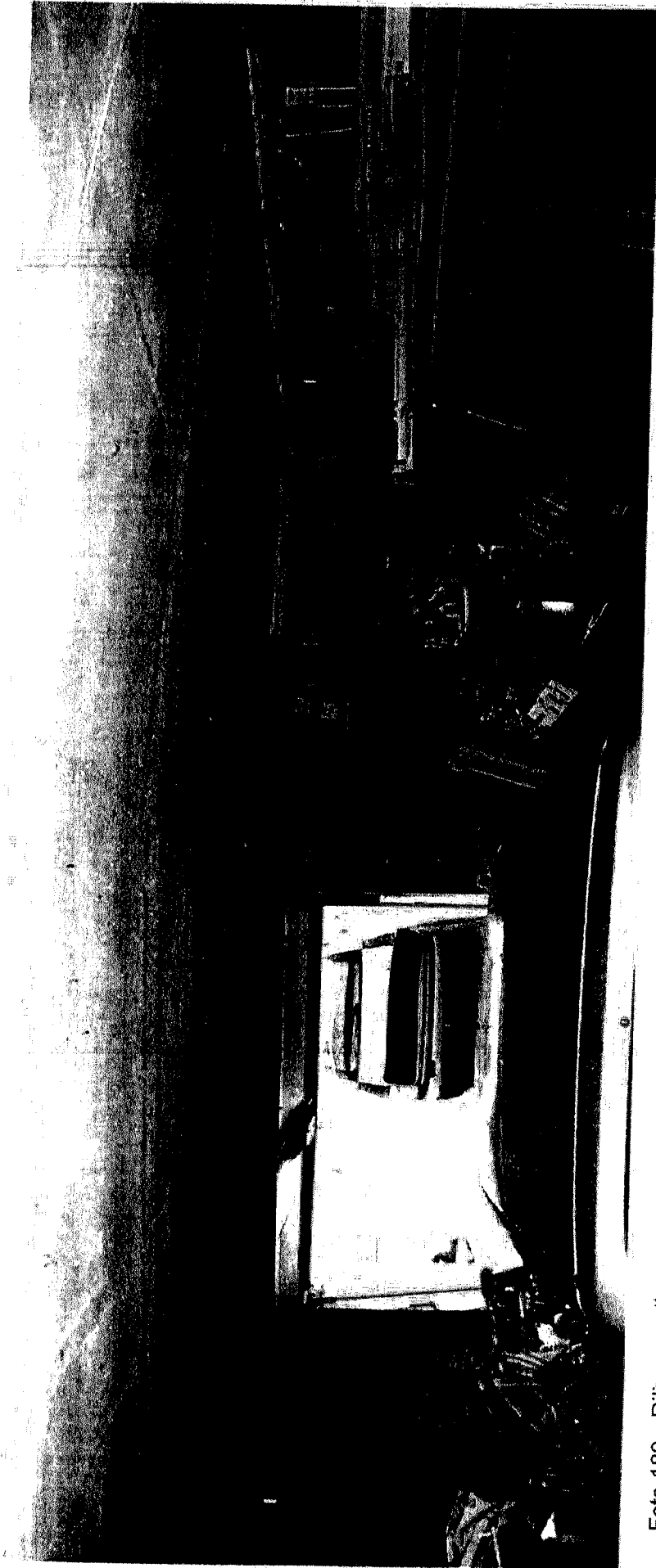


Foto 189 - Rilievo pertinenza - Panoramica dell'interno dell'autorimessa, vista verso Sud - Si noti, a destra, la conformazione del muro perimetrale realizzato sul confine Ovest del lotto in aderenza alle autorimesse di diversa proprietà.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE - CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

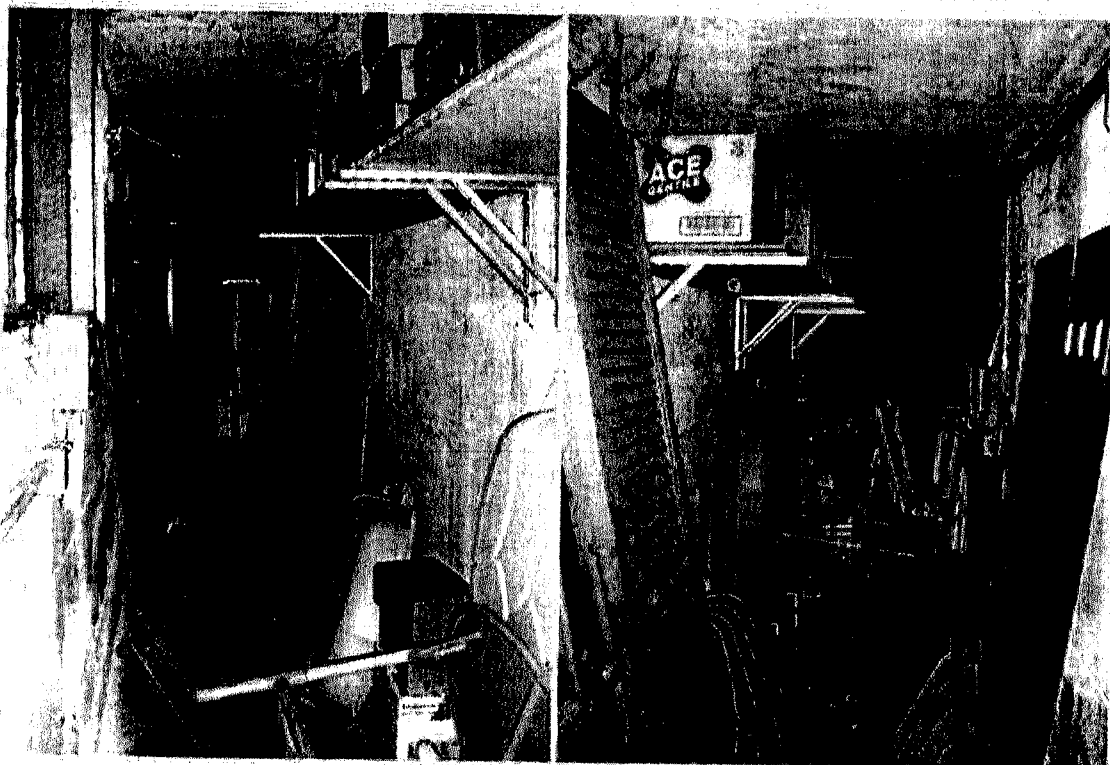


Foto 190 - 201 - Rilievo pertinenza – L'interno dell'autorimessa, vista da Sud, e il disimpegno di accesso al vano.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

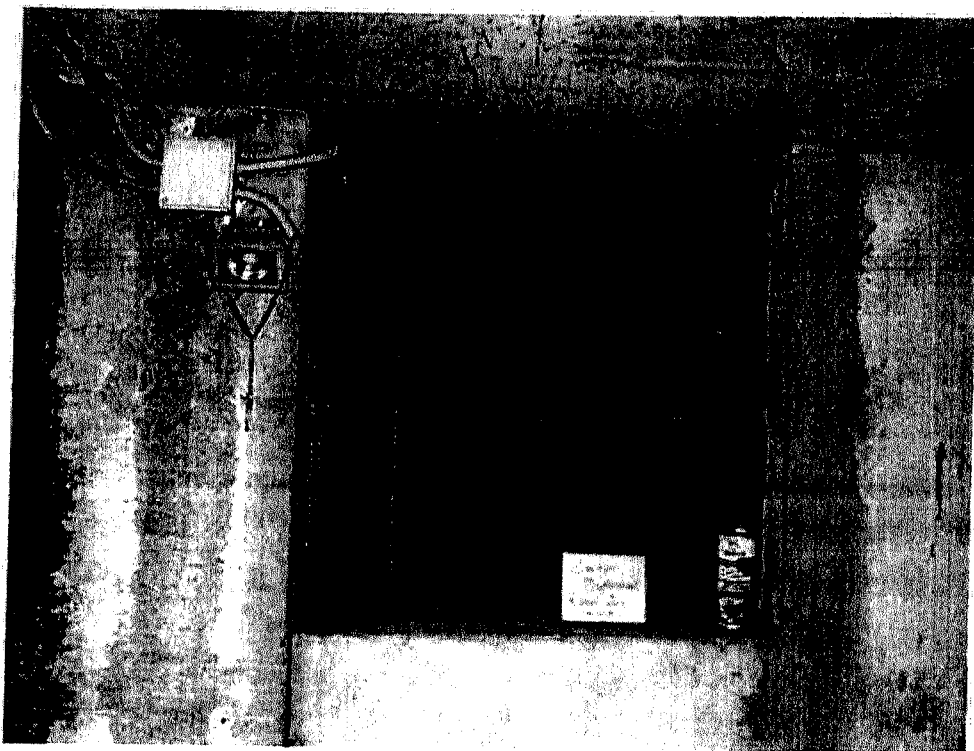


Foto 202 - Rilievo pertinenza – La finestra sul disimpegno.



Foto 203 - Rilievo pertinenza – Il vano.

**LOTTO 001**  
**IMMOBILI SITI A ZANICA (BG)**  
**Via ROMA n. 21**

**TRE AUTORIMESSE**

- P.Int. - Fg. 7, mapp. 5208, sub. 15, cat. C/6
- P.Int. - Fg. 7, mapp. 5208, sub. 16, cat. C/6
- P.Int. - Fg. 7, mapp. 5208, sub. 17, cat. C/6

---

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco **ABBATE**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **106/2016**

promossa da  
contro

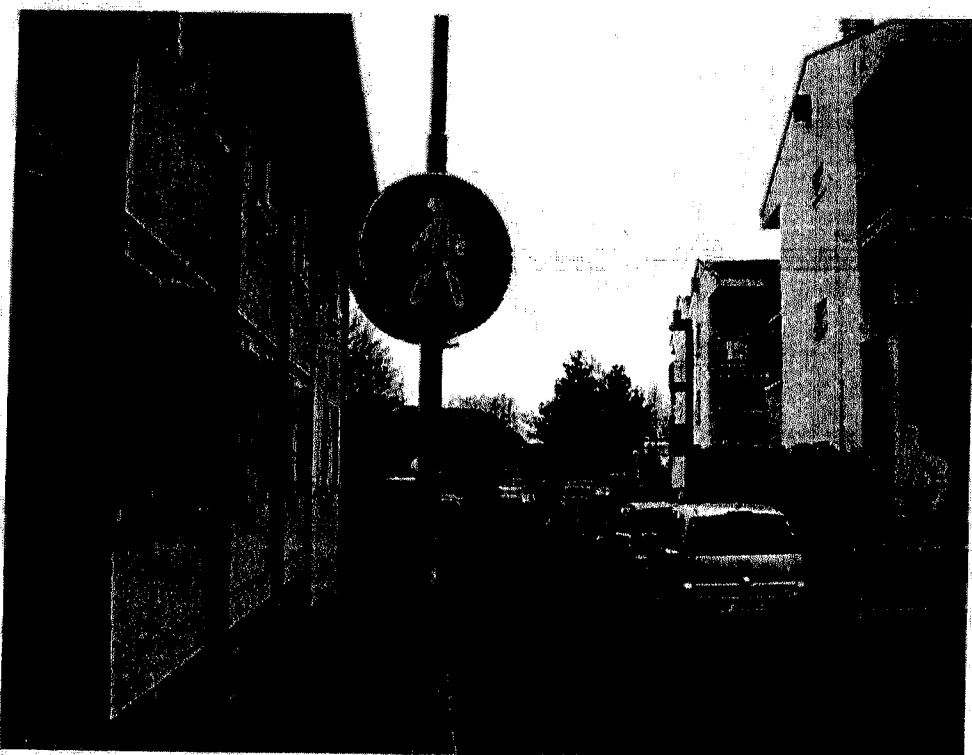


Foto 203 - Rilievo autorimesse – La strada di accesso al fabbricato, Via Roma (traversa), dove, al civico n. 21, sono ubicate le tre autorimesse soggette ad esecuzione immobiliare.

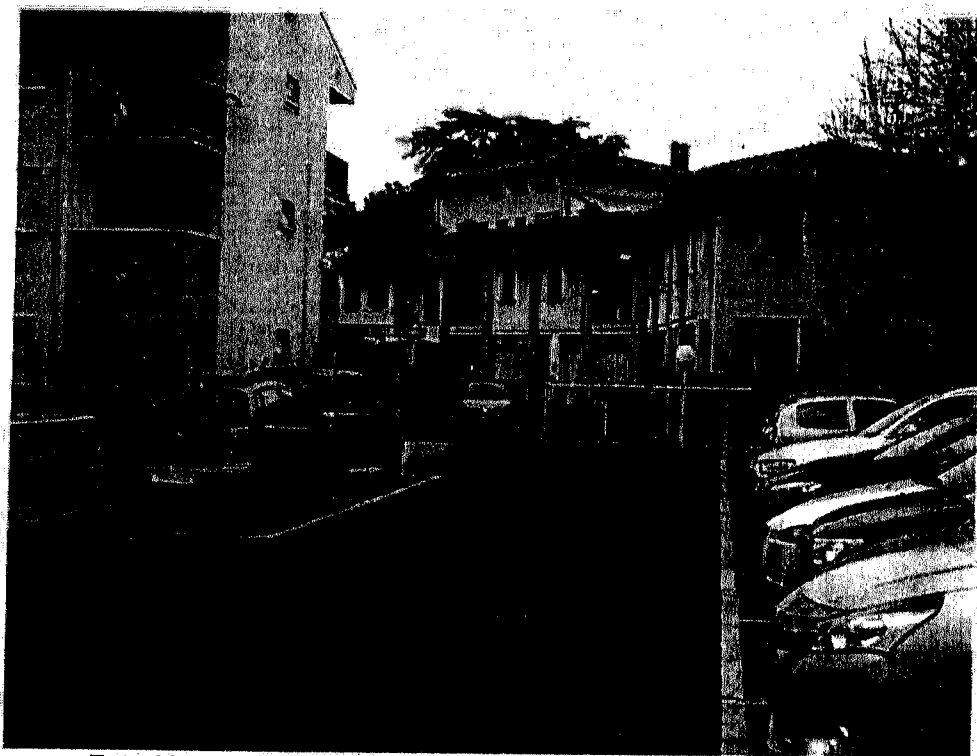


Foto 204 - Rilievo autorimesse – Il piazzale interno del condominio.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – GTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro



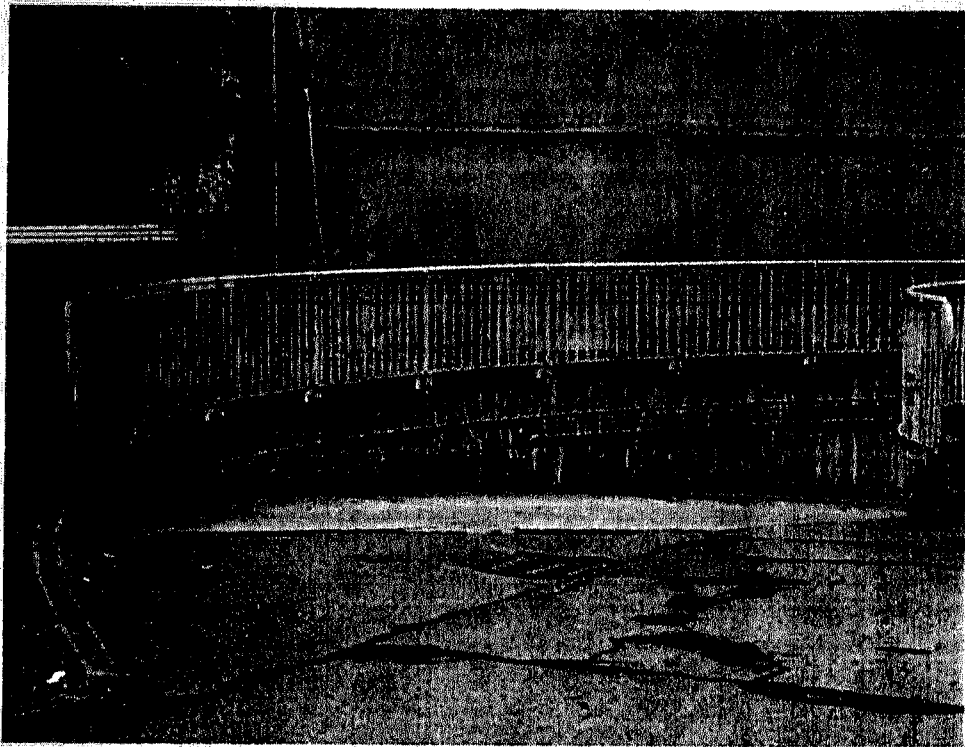


Foto 205 - Rilievo autorimesse – Lo scivolo carrale di accesso alle autorimesse interrato.

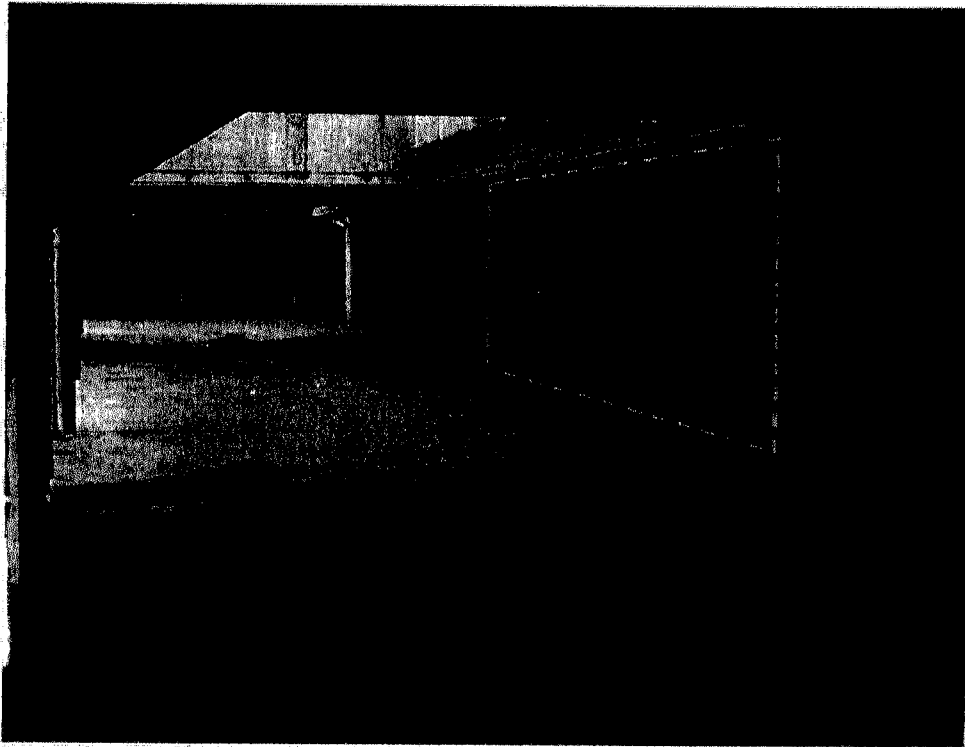


Foto 206 - Rilievo autorimesse – Il corsello delle autorimesse e loro localizzazione.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

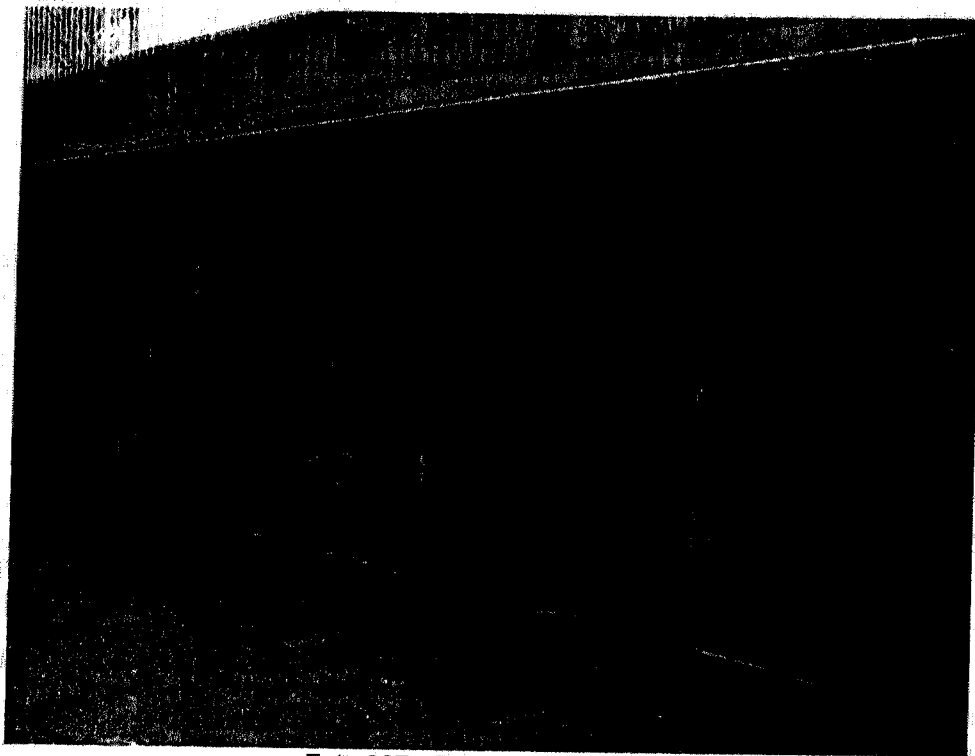


Foto 207 - Rilievo autorimesse  
Identificazione delle tre autorimesse oggetto di procedura di cui ai Sub.ni 15, 16 e 17.

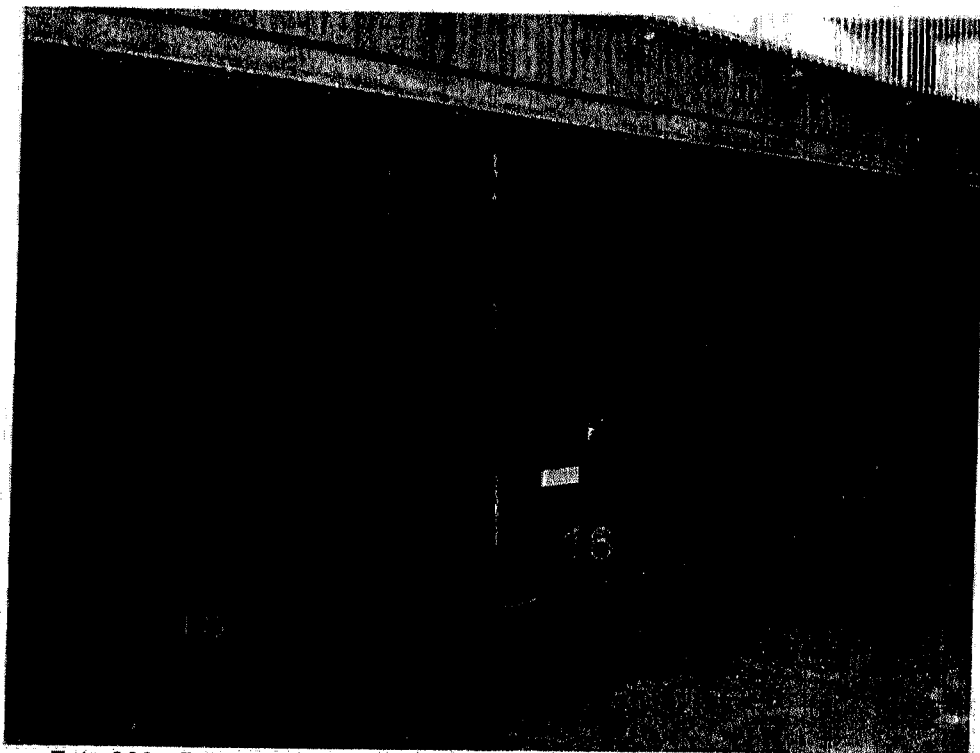


Foto 208 - Rilievo autorimesse – Le tre autorimesse oggetto di procedura.

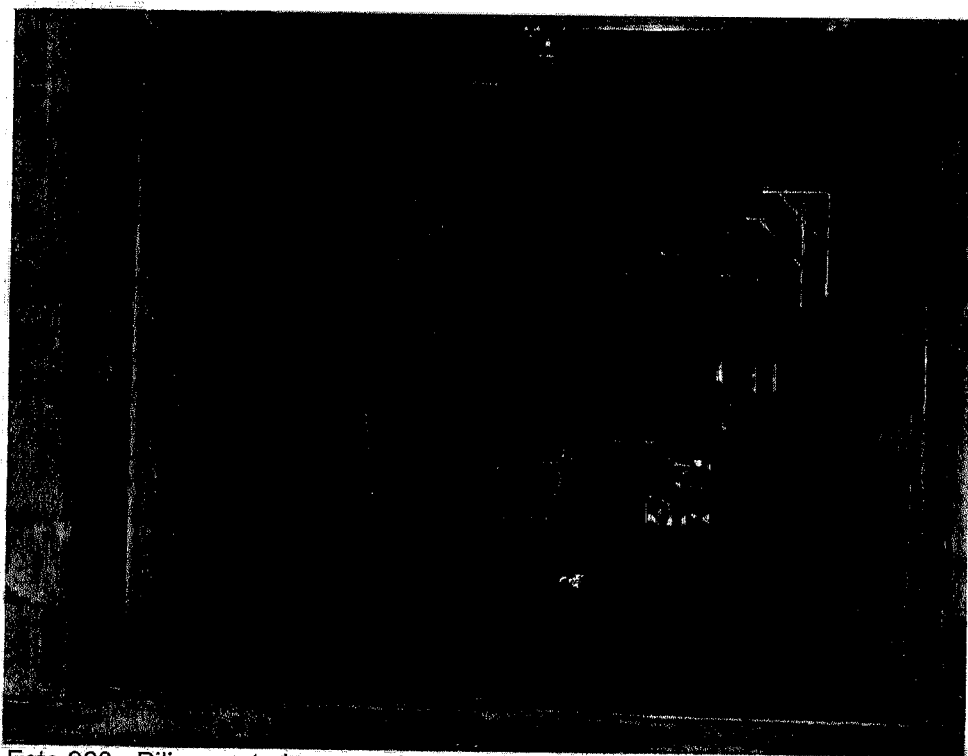


Foto 208 - Rilievo autorimesse – Interno di un autorimessa oggetto di procedura.

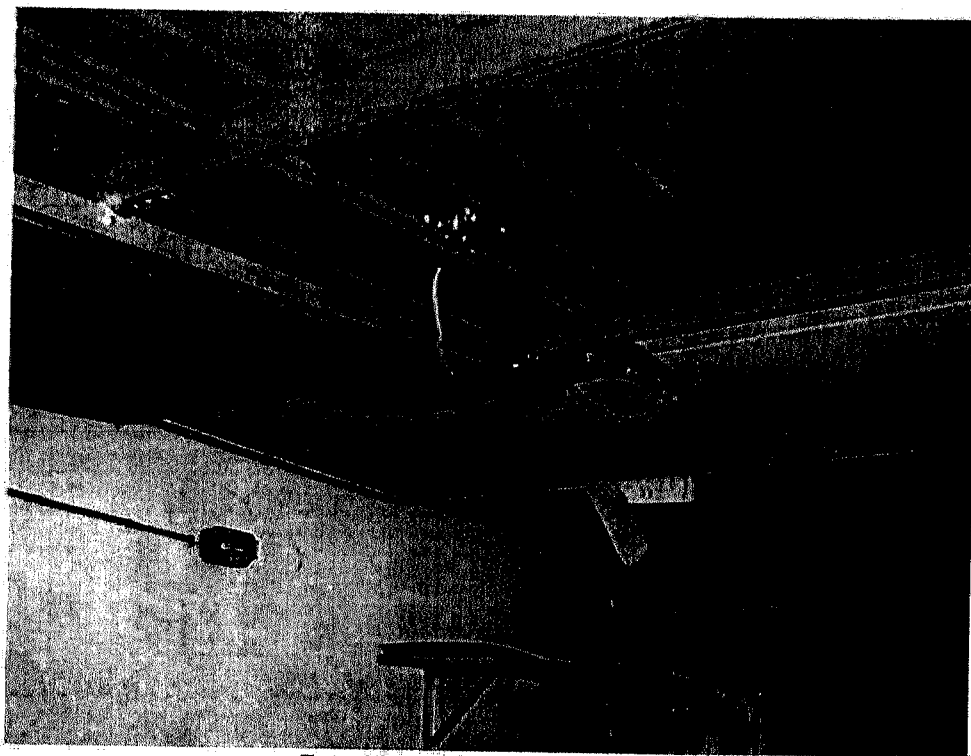


Foto 207 - Rilievo autorimesse.

Dettaglio del sistema di movimentazione elettro-assistita delle saracinesche delle autorimesse.

---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

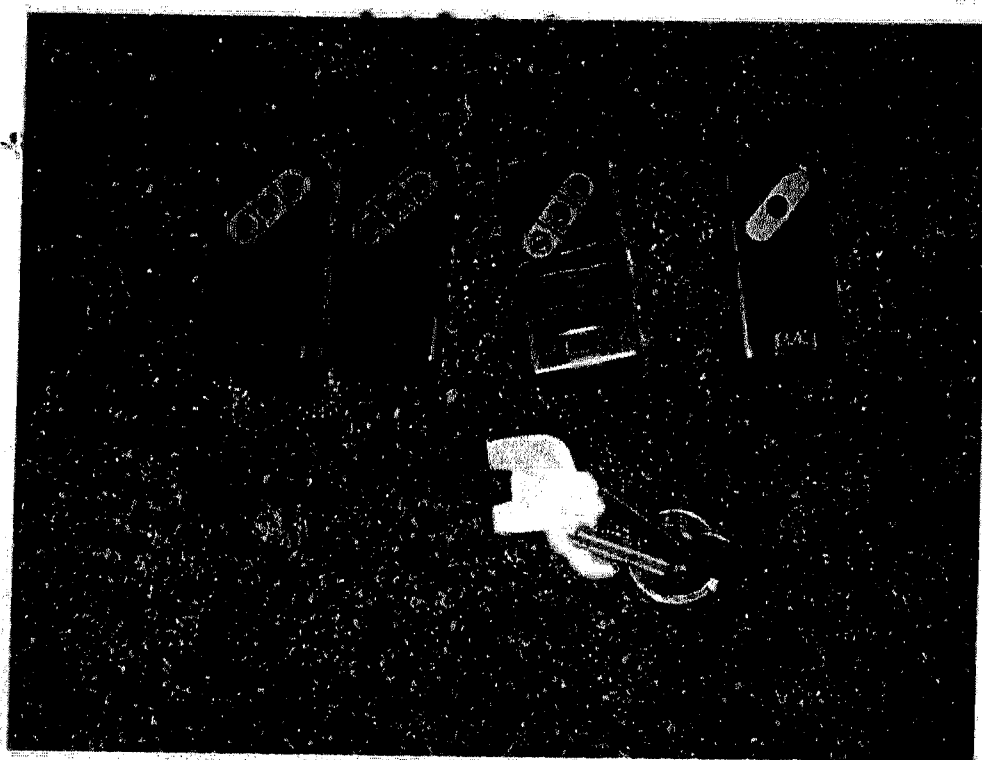
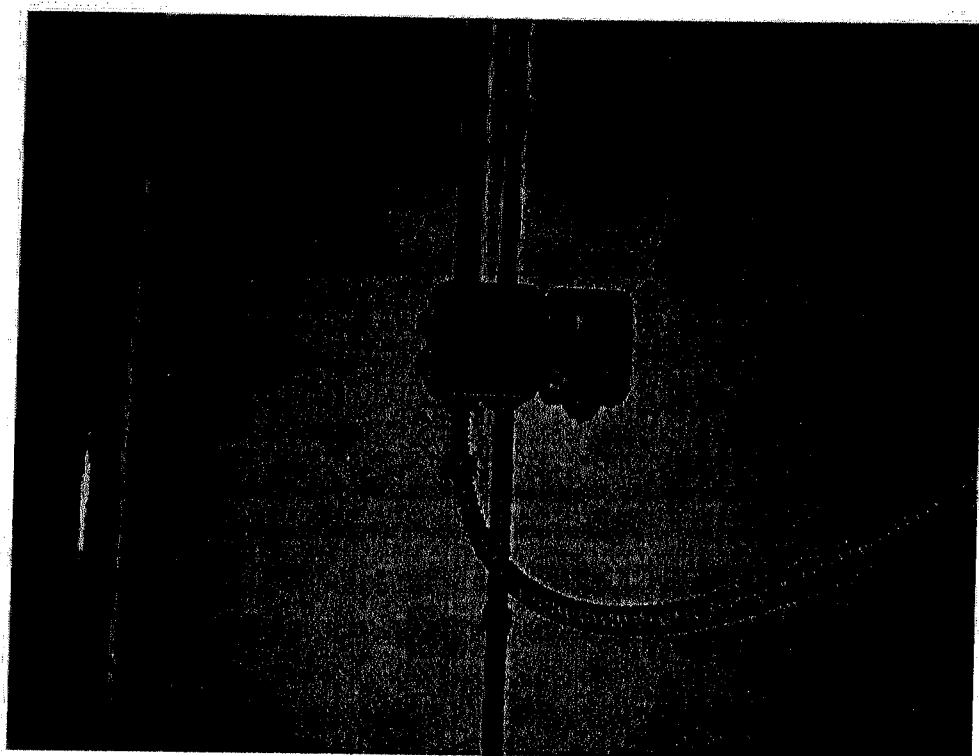


Foto 208 e 209 - Rilievo autorimesse - Dettaglio dell'impianto elettrico e dei comandi radio di apertura del cancello esterno e delle tre saracinesche a movimentazione elettro-assistita.

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE - CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 106/2016

promossa da  
contro

~~in nome del~~  
~~Giudice Dr. Laura De Simone~~  
~~CTU Dott. Arch. Marco Abbate~~  
~~Esecuzione Immobiliare N. Reg. Es. Imm. 106/2016~~

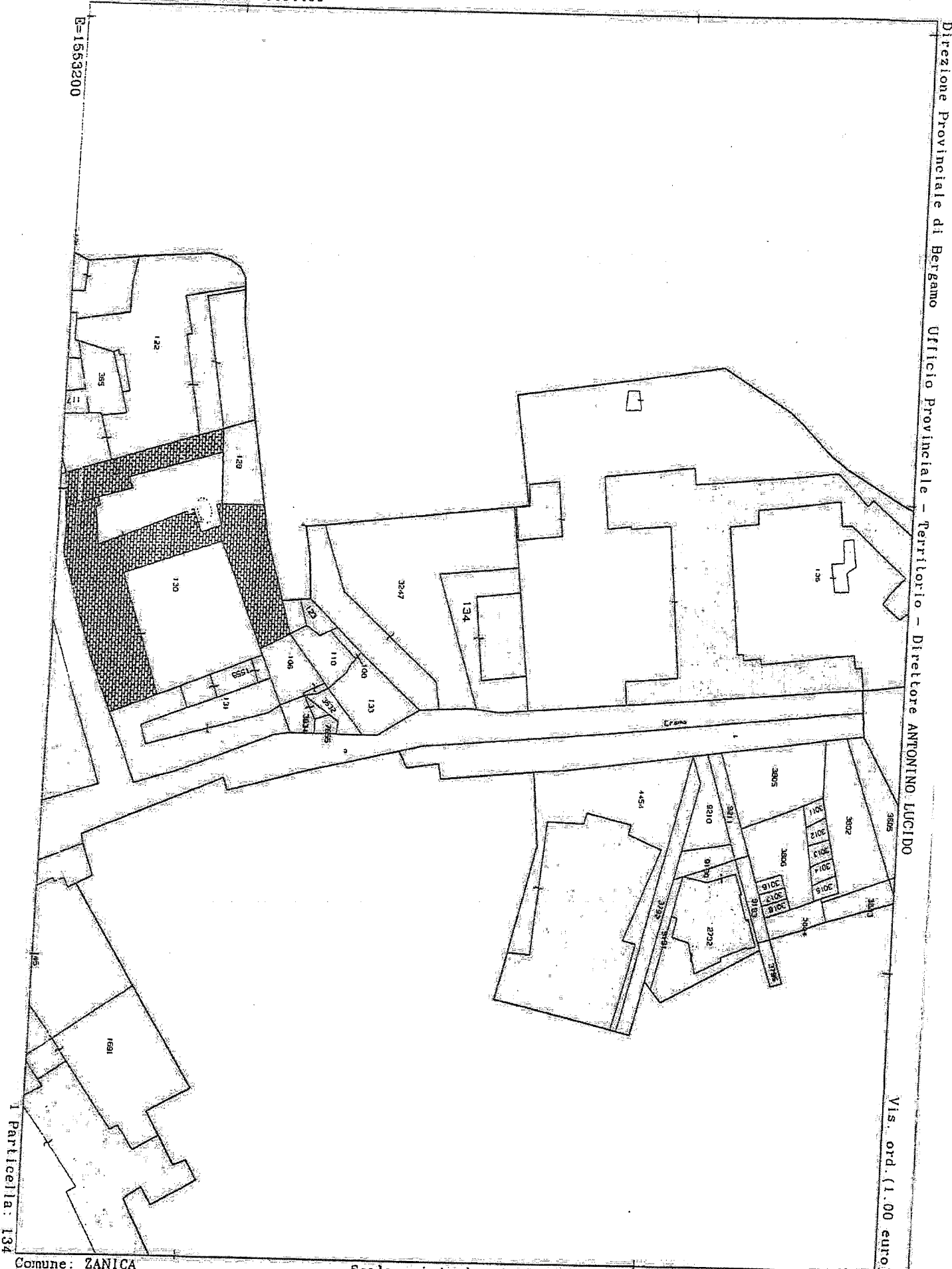
---

Giudice Dr.ssa Laura De SIMONE – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 106/2016

promossa da  
contro

E=1653200

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONINO LUCIDO



Vis. ord. (1.00 euro)

Comune: ZANICA  
Foglio: 906  
Richiedente: ASSOVEDITE

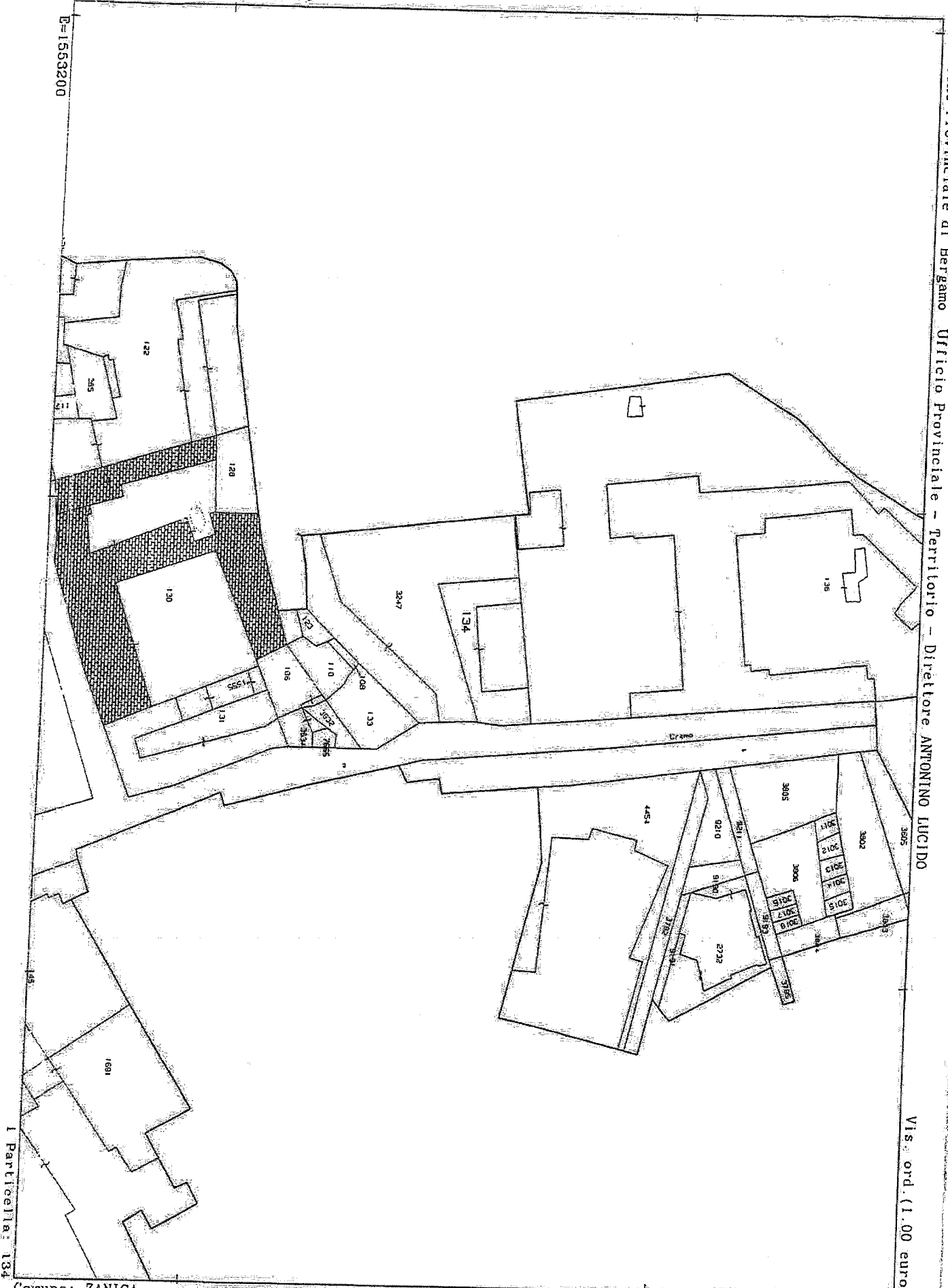
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

26-Giu-2019 12:16:34  
Prot. n. BG0075050/2019

N=5054400

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONINO LUCIDO

B=1563300



Vis. ord. (1.00 euro)

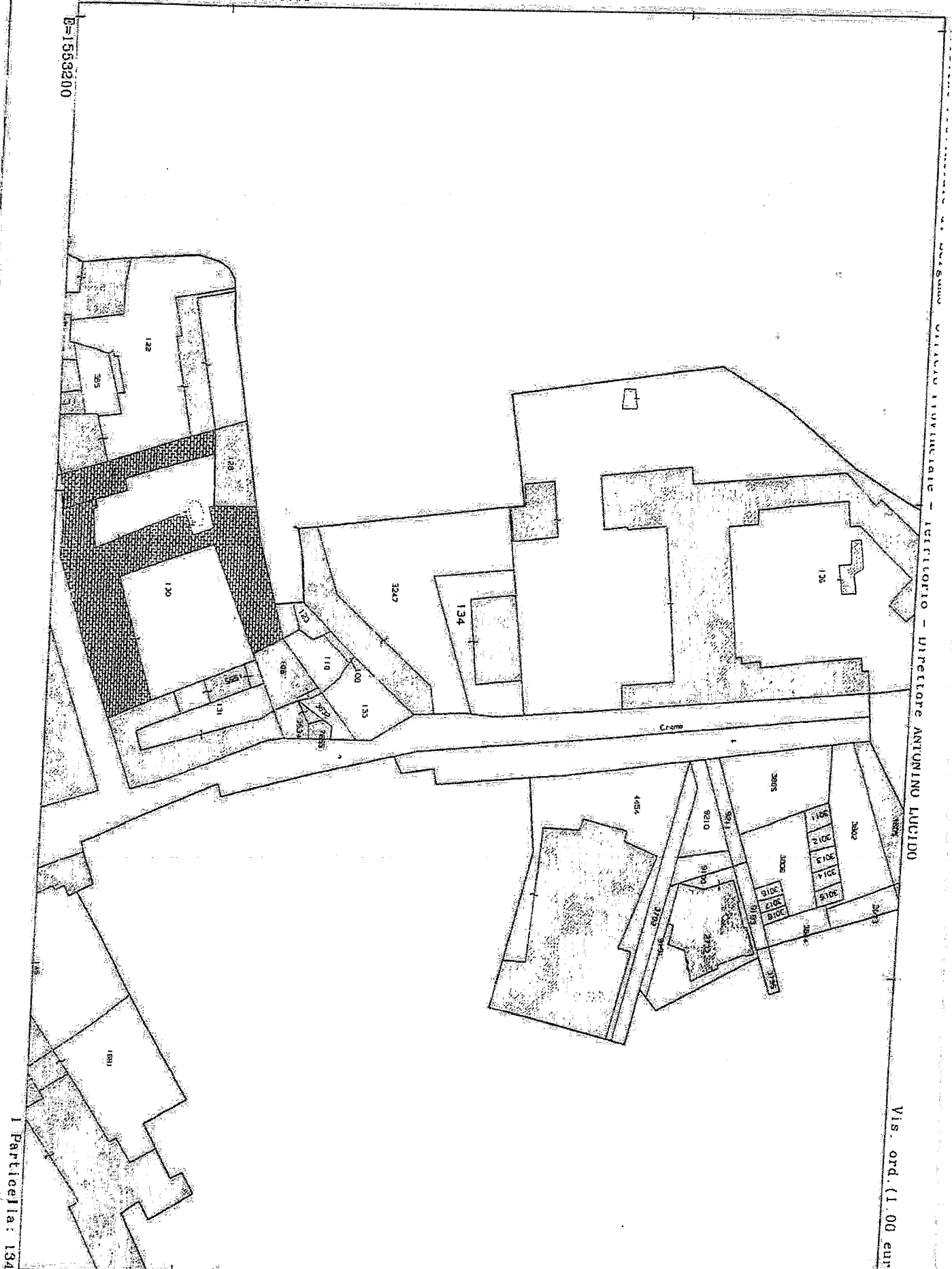
Comune: ZANICA  
Foglio: 906  
Richiedente: ASSOVEDITE

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

26-Giu-2019 12:16:34  
Prot. n. BG0075050/2019

N=5054400

E=1369200



UFFICIO REGIONALE - UFFICIO - DIRETTORE ANTONINO LUCIDO

Vis. ord. (1.00 euro)

I Particella: 134

Comune: ZANICA  
Foglio: 906  
Richiedente: ASSOVEDITE

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

26-Giu-2019 12:16:34  
Prot. n. BC0075050/2019