

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
n. 1176/2017 R.E.IMM.

Procedura esecutiva immobiliare promossa

da

██

contro

██

G.E.: DOTT. PANZERI GIOVANNI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ARCH. OSCAR BIAVA

PREMESSE

Il Sig. Giudice Dott. Panzeri Giovanni nominava in data 21.06.2018 lo scrivente Arch. Oscar Biava con studio in Cenate Sotto –BG- via Mons. G.Testa 14 iscritto col n. 1944 di pos. all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo e altresì iscritto nell'elenco dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Bergamo, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe.

Il quale C.T.U., accettava l'incarico con giuramento in data 04.09.2018; raccogliendo le richieste di cui ai punti successivamente elencati.

OPERAZIONI PERITALI

COLOGNO AL SERIO:

- inizio operazioni in data 26.09.2018 con sopralluogo, in presenza dell'esecutato ██████████ il quale avvisa gli inquilini occupanti le unità immobiliari di sua proprietà che il sottoscritto CTU procederà con successivo sopralluogo per eseguire rilievi metrici e fotografici;
- proseguimento in data 10.10.2018 con sopralluogo per esecuzione rilievi metrici e fotografici delle predette unità immobiliari;
- proseguimento in data 12.10.2018 presso l'U.T.C. per deposito richiesta accesso atti;
- proseguimento in data 07.11.2018 con sopralluogo per esecuzione rilievo metrico e fotografico di alcuni immobili di proprietà dell'esecutato ██████████
██████████

- proseguimento in data 09.11.2018 presso l'U.T.C. per presa visione e ritiro documentazione;
- proseguimento in data 26.11.2018 con sopralluogo per esecuzione rilievo metrico e fotografico dell'immobile di proprietà dell'esecutato [REDACTED] e occupato dal [REDACTED] (in precedenza non era stato possibile accedervi);
- altro accesso in data 04.12.2018 presso l'U.T.C. per verifica ulteriori pratiche edilizie e chiarimento con Tecnico Comunale in merito agli abusi edilizi riscontrati;
- proseguimento in data 11.12.2018 con sopralluogo per esecuzione rilievo metrico e fotografico dell'ultimo immobile di proprietà dell'esecutato [REDACTED] e occupato dal sig. [REDACTED] (in precedenza non era stato possibile accedervi).

MORENGO:

- inizio operazione peritali in data 17.10.2018 con sopralluogo per esecuzione rilievo metrico e fotografico unità immobiliare pignorata di proprietà [REDACTED]
- proseguimento in data 06.11.2018 presso l'U.T.C. per presa visione e ritiro documentazione;
- altro accesso in data 06.12.2018 presso l'U.T.C. per chiarimenti con Tecnico Comunale in merito agli abusi edilizi riscontrati.

FARA GERA D'ADDA:

- inizio operazione peritali in data 31.10.2018 con sopralluogo per esecuzione rilievo metrico e fotografico unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutato [REDACTED]
- proseguimento in data 14.11.2018 presso l'U.T.C. per presa visione e ritiro documentazione;
- altro accesso in data 01.12.2018 presso l'U.T.C. per chiarimenti con Tecnico Comunale in merito agli abusi edilizi riscontrati.

RISPOSTE AL QUESITO

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

BENI IN COLOGNO AL SERIO: *(visure-all.A1)*

trattasi di unità immobiliari a destinazione residenziale poste nel complesso edilizio denominato "CONDOMINIO RESIDENZA CASTEL LITEGGIO" ubicato nel Comune di Cologno al Serio (BG) via Cascinetto Cacciatori 4/6 ; così identificate:
in danno: XXXXXXXXXX

- 1) appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano primo e composto da locale soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, soprastante soppalco praticabile non abitabile;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 14, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, R.C. € 294,38;
Confini: da un lato sub.15, da secondo lato prospetto su sub.1, da terzo sub. 13; da quarto lato sub.2 passaggio comune;
- 2) appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano secondo e composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera, disimpegno, bagno e loggiato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 17, piani 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, R.C. € 392,51;
Confini: da un lato sub.16, da secondo lato prospetto su sub.1, da terzo subb. 1 e 31, da quarto lato prospetto su sub.1;
- 3) appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano primo e composto da soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, balcone e soprastante soppalco praticabile non abitabile;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 39, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, R.C. € 294,38;
Confini: da un lato subb. 4 e 40, da secondo lato prospetto su sub.1, da terzo prospetto su sub. 1; da quarto lato prospetto su sub.1;

- 4) appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano primo e composto da locale soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, balcone e soprastante soppalco praticabile non abitabile;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 53, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, R.C. € 294,38;
Confini: da un lato prospetto su sub.1, da secondo lato prospetto su sub.1, da terzo prospetto su sub.1, da quarto lato sub.54;
- 5) appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano secondo e composto da soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 60, piani 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, R.C. € 245,32;
Confini: da un lato prospetto su sub.1, da secondo lato sub.5 vano scala, da terzo sub. 61, da quarto lato sub.46;
- 6) autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 89, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 19, R.C. € 41,21;
Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.90, da terzo sub. 73, da quarto lato sub.74;
- 7) autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 102, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 21, R.C. € 45,55;
Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.103, da terzo subb. 62 e 706, da quarto lato sub.101;
- 8) autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 103, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 21, R.C. € 45,55;
Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.1, da terzo sub. 706, da quarto lato sub.102;
- 9) autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 112, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 29, R.C. € 62,90;

Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.113, da terzo sub. 8, da quarto lato sub.2 disimpegno comune.

in danno: XXXXXXXXXX

10) appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano primo e composto da locale soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, soprastante soppalco praticabile non abitabile;

distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 24, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, R.C. € 343,44;

Confini: da un lato sub.701 passaggio comune, da secondo lato sub.25; da terzo prospetto su sub.1; da quarto lato sub.23;

11) appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano terra composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera, disimpegno, bagno e portico, e cantina al piano interrato;

distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 33, piani T-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, R.C. € 441,57;

Confini piano terra: da un lato sub.1, da secondo lato sub.34; da terzo sub. 1, da quarto lato sub.1;

Confini piano interrato: da un lato sub.1, da secondo lato sub.75; da terzo sub. 1, da quarto lato sub.1;

12) appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano primo e composto da soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, studio e soprastante soppalco praticabile non abitabile;

distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 42, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, R.C. € 392,51;

Confini: da un lato prospetto su sub.1, da secondo lato sub.4 vano scala, da terzo sub.4 passaggio comune, da quarto lato sub.42;

13) appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano secondo e composto da locale soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno;

distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 61, piani 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, R.C. € 245,32;

Confini: da un lato prospetto su sub.1, da secondo lato prospetto su sub.1; da terzo sub.60; da quarto lato sub.5 vano scala;

14) cantina (deposito) via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 66, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 13, R.C. € 20,14;
Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.67, da terzo sub. 96, da quarto lato sub.65;

15) cantina (deposito) via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 69, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 12, R.C. € 18,59;
Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.70, da terzo sub. 93, da quarto lato sub.1 disimpegno comune;

16) cantina (deposito) via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 70, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 13, R.C. € 20,14;
Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.71, da terzo sub. 92, da quarto lato sub.69;

17) autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 101, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 21, R.C. € 45,55;
Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.102, da terzo subb. 62 e 1, da quarto lato sub.100;

18) autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 111, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 22, R.C. € 47,72;
Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.2 passaggio comune, da terzo sub. 7, da quarto lato sub.110;

19) posto auto via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 114, piani S1, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 18, R.C. € 33,47;
Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.1, da terzo sub. 1, da quarto lato sub.115;

20) posto auto via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 115, piani S1, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 17, R.C. € 31,61;
Confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.114, da terzo sub. 1, da quarto lato sub.116..

Tali beni sono considerati **nr. 20 lotti di vendita.**

BENI IN MORENGO:

trattasi di unità immobiliari poste nel condominio denominato “Sant’Agata”, ubicato nel Comune di Morengo (BG) viale Piave 2-4; così identificate:

in danno: XXXXXXXXXX (*visure-all.B1*):

21) appartamento viale Piave n.2 posto al piano secondo e composto da locale soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, nr.2 soffitte e terrazzo;
distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 8, particella 1331 sub. 721, piani 2°, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, R.C. € 178,18;
Confini: da un lato prospetto su mappale 1332 sub.701, da secondo lato sub.7; da terzo prospetto su viale Piave; da quarto lato subb.710 e 714 vano scala;
autorimessa viale Piave 4 posto al piano interrato;
distinta al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 8, particella 2793 sub. 703, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 15, R.C. € 28,66;
Confini: da un lato sub.2, da secondo lato controterra, da terzo sub. 4, da quarto lato sub.1;
L’autorimessa è pertinenziale all’abitazione, pertanto si ritiene di considerare le su citate due unità immobiliari come **unico lotto di vendita.**

BENE IN FARA GERA D’ADDA:

trattasi di unità immobiliare posta nel condominio denominato “ex Casa del Dolce” ubicato nel Comune di Fara Gera d’Adda (BG) via Carlo Alberto Crespi 7; così identificata:

in danno: XXXXXXXXXX (*visure-all.C1*):

22) cantina via Carlo Alberto Crespi 7 posto al piano interrato;
distinta al N.C.E.U. del predetto Comune sez. FA al foglio 2, particella 1623 sub. 748, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 69 vani, R.C. € 96,22;

Confini: da un lato terrapieno, da secondo lato terrapieno, da terzo subb.721-722-723-724-715-703; da quarto lato subb.703 vano scala.

L'unità immobiliare di cui sopra costituisce **unico lotto di vendita.**

2) Ad una sommaria descrizione del bene;

BENI IN COLOGNO AL SERIO:

trattasi di ristrutturazione di complesso residenziale posto in Cologno al serio (BG) via Cascinetto Cacciatori 2/4/6 in località Castel Liteggio, in zona periferica posta a sud-ovest rispetto al centro edificato;

complesso ristrutturato (demolizione + ricostruzione) a seguito di approvazione di Piano di Recupero ad iniziativa privata denominato "Cascina Castel Liteggio" con delibera del Consiglio Comunale n.39 del 03.06.2003, previo ottenimento del benestare della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano con parere del 19.05.2003 prot. 8181.

Detto complesso immobiliare è composto da:

- piano interrato unico con accesso da rampa civico n.6 per autorimesse, posti auto cantine ripostigli e servizi accessori alle abitazioni;
- piano terra per alloggi di civile abitazione con ingresso dalla corte interna comune e negozi con accesso dal parcheggio lato strada e da aree urbane utilizzate anche come parcheggio auto;
- piani primo, secondo e terzo per alloggi di civile abitazione.

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

- struttura portante:
 - per abitazioni: copertura con orditura portante in legno, solai in laterocemento armato su scatola in muratura portante e pilastri in cemento armato, muri in cemento armato per il piano interrato;
 - per autorimesse: solai con lastre prefabbricate tralicciate su pilastri di spina in cemento armato e pilastri e murature in cemento armato d'ambito;
- murature esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato e pilastri loggiati in mattoni a vista;
- manto di copertura: in cotto tipologia coppi anticati; parziale riutilizzo di vecchi coppi esistenti;

- divisori interni con tavolati in laterizio e finitura a civile;
- corte interna comune con camminamenti in autobloccanti posati a lisca di pesce e restante a ghiaia;
- pavimenti loggiati comuni: gres porcellanato;
- pavimenti scale comuni: in marmo “giallo Cleopatra”;
- parapetti loggiati con barriere in ferro disegno tradizionale;
- antico portone d’ingresso in legno restaurato;
- impianti illuminazione condominiale sottotraccia del tipo comune;
- pavimenti interni appartamenti in ceramica e parquet, in listoni di legno per i soppalchi;
- portoncini d’ingresso blindati e porte interne in legno;
- serramenti in legno con vetro-camera e ante d’oscuro in legno;
- soglie e davanzali in pietra serena;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas-metano con l’installazione di radiatori in alluminio;
- impianto elettrico ed idro-sanitario di tipologia dell’epoca;
- pavimenti autorimesse, posti auto coperti e cantine in battuto di cemento.

Il complesso immobiliare è posto lungo la strada provinciale SP128 di collegamento tra i Comuni di Cologno al Serio e Brignano Gera d’Adda da cui dista circa 4 Km da entrambi i centri abitati; la zona è servita da parcheggi, ben dotata di verde privato ma priva di negozi e servizi pubblici.

BENE IN MORENGO:

trattasi di appartamento posto al piano sottotetto del condominio “Sant’Agata” posto in Morengo (BG) via Piave 2/4 composto da piano terra per negozi ed abitazioni, piani primo e secondo sottotetto per alloggi di civile abitazione e su piano interrato per autorimesse e servizi di pertinenza alle abitazioni e ai negozi;

Il Condominio è posto nelle immediate vicinanze del centro abitato e dotato di tutti i servizi principali (scuole, farmacia, parcheggi, etc).

Il condominio si presenta in discrete condizioni di manutenzione sia sull’organismo portante che sulle finiture esterne ed interne; e precisamente:

- struttura portante con copertura in legno, solai in laterocemento armato su scatola in muratura portante e pilastri in cemento armato, muri in cemento armato per il piano interrato;
- murature esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato;
- manto di copertura: in cotto tipologia coppi;
- divisori interni con tavolati in laterizio e finitura a civile;
- cortile interno comune con pavimentazione in porfido;
- pavimenti interni appartamento in ceramica;
- pavimenti terrazzo in gres porcellanato;
- serramenti in legno con vetro-camera, antoni d'oscuro in legno;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas-metano con l'installazione di radiatori in ghisa e predisposizione per l'impianto di condizionamento;
- impianto elettrico ed idro-sanitario di tipologia dell'epoca;
- pavimento autorimessa in battuto di cemento.

BENE IN FARA GERA D'ADDA:

trattasi di cantina posta al piano interrato del condominio denominato "ex Casa del Dolce" posto in Fara Gera d'Adda (BG) via Carlo Alberto Crespi 5 composto da piani terra, primo, secondo, terzo per alloggi di civile abitazione e su piano interrato per autorimesse, cantine e servizi di pertinenza alle residenze;

Il Condominio è posto nelle immediate vicinanze del centro abitato e dotato di tutti i servizi principali (scuole, farmacia, parcheggi, etc).

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

- struttura portante con copertura in legno, solai in laterocemento armato su scatola in muratura portante e pilastri in cemento armato, muri in cemento armato per il piano interrato;
- murature esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato;
- manto di copertura: in cotto tipologia coppi;
- divisori interni con tavolati in laterizio e finitura a civile;
- cortile interno comune con pavimentazione in porfido;
- pavimenti cantina in cotto.

- 3) Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
vedi punto 4).
- 4) Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R.6.6.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dell'art.46, 5 comma D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

BENI IN COLOGNO AL SERIO:

Dagli accertamenti presso il Comune di Cologno al Serio si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (*all.A2*):

- Permesso di Costruire n. 38/2003 n.PE 10375-2003 prot. del 10.12.2003 riguardante l'intero compendio immobiliare;
- variante con Denuncia Inizio Attività n. 4720 del 03.04.2006 integrata il 12.05.2006 n.6791;
- richiesta di Certificato di Agibilità prot. n. 7439 presentata in data 01/06/2007 per l'intero compendio immobiliare a cui non è seguito rilascio formale; l'agibilità risulta attestata per formazione del silenzio-assenso.

Detto compendio è compreso nel P.G.T. vigente in "Ambiti della Città da consolidare residenziali soggetti a piano di recupero" di cui all'art.31 della N.T.A..

Dall'esame degli elaborati nonché delle schede catastali si rilevano per unità immobiliare:

1) appartamento p.1°-2° - fg 15, particella 8391 sub. 14:

conformità edile-urbanistica: modeste difformità dimensioni finestre, diversa distribuzione interna, configurazione scala interna nonché estensione maggiore soppalco e relative altezze interne;

conformità catastale: modesta difformità per assenza scala al soppalco e diverse altezze interne.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà:

- prevedere riduzione estensione soppalco che comporti una altezza media ponderale pari a m 2,30;
- presentare al Comune una pratica in sanatoria per le altre difformità;

costo previsto complessivo per lavori, oblazione, spese tecniche pari a € 6.000,00;

2) appartamento p.2° - fg. 15, particella 8391 sub. 17

conformità edile-urbanistica: modeste difformità dimensioni finestre, distribuzione interna, piccolo soppalco e relative altezze interne, maggior estensione loggiato esterno;

conformità catastale: modesta difformità distribuzione interna.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a €4.000,00;

3) appartamento p.1°-2° - fg. 15, particella 8391 sub. 39

conformità edile-urbanistica: modeste difformità dimensioni finestre, diversa configurazione scala interna nonché estensione maggiore soppalco e relative altezze interne;

conformità catastale: modesta difformità per assenza scala al soppalco e diverse altezze interne.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà:

- prevedere riduzione estensione soppalco;
- presentare al Comune una pratica in sanatoria per le altre difformità;

costo previsto complessivo per lavori, oblazione, spese tecniche pari a € 6.000,00;

4) appartamento p.1°-2° - fg. 15, particella 8391 sub. 53

conformità edile-urbanistica: modeste difformità dimensioni finestre, diversa configurazione scala interna nonché estensione maggiore soppalco e relative altezze interne;

conformità catastale: modesta difformità per assenza scala al soppalco e diverse altezze interne.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà:

- prevedere riduzione estensione soppalco;
- presentare al Comune una pratica in sanatoria per le altre difformità;

costo previsto complessivo per lavori, oblazione, spese tecniche pari a € 6.000,00;

5) appartamento p.2° - fg 15, particella 8391 sub. 60

conformità edile-urbanistica: modeste difformità dimensioni finestre, distribuzione interna e altezze interne;

conformità catastale: modesta difformità distribuzione interna e altezze;

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a €2.500,00;

6) autorimessa S1 – fg. 15, particella 8391 sub. 89

conformità edile-urbanistica: maggior altezza interna oltre tolleranza;

conformità catastale: maggior altezza interna.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a €1.500,00;

7) autorimessa S1 – fg. 15, particella 8391 sub. 102

conformità edile-urbanistica: maggior altezza interna oltre tolleranza;

conformità catastale: maggior altezza interna.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a €1.500,00;

8) autorimessa S1 – fg. 15, particella 8391 sub. 103

conformità edile-urbanistica: maggior altezza interna oltre tolleranza;

conformità catastale: maggior altezza interna.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a €1.500,00;

9) autorimessa S1 – fg. 15, particella 8391 sub. 112

conformità edile-urbanistica: maggior altezza interna oltre tolleranza;

conformità catastale: maggior altezza interna.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a €1.500,00;

10) appartamento p.1°- 2° - fg 15, particella 8391 sub. 24

conformità edile-urbanistica: modeste difformità dimensioni finestre, maggior estensione soppalco, distribuzione interna e altezze interne;

conformità catastale: modesta difformità distribuzione interna e altezze;

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà riperimetrare il soppalco e presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a € 2.500,00;

11) appartamento p. T – S1 - fg 15, particella 8391 sub. 33

conformità edile-urbanistica: modeste difformità dimensioni finestre, distribuzione interna;

conformità catastale: modesta difformità distribuzione interna;

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a €2.500,00;

12) appartamento p.1°-2° - fg 15, particella 8391 sub. 42

conformità edile-urbanistica: modeste difformità dimensioni finestre, diversa estensione soppalco, distribuzione interna e altezze interne;

conformità catastale: modesta difformità distribuzione interna e altezze;

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a €2.500,00;

13) appartamento p.2° - fg 15, particella 8391 sub. 61

conformità edile-urbanistica: modeste difformità dimensioni finestre, distribuzione interna;

conformità catastale: modesta difformità distribuzione interna;

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a €2.500,00;

14) cantina p.S1 - fg 15, particella 8391 sub. 66

non è stato possibile accedere all'unità immobiliare; considerata la tipologia ci si attiene ai documenti rinvenuti in Comune e alla relativa planimetria catastale;

conformità edile-urbanistica: conforme;

conformità catastale: conforme;

15) cantina p.S1 - fg 15, particella 8391 sub. 69

conformità edile-urbanistica: conforme;

conformità catastale: conforme;

16) cantina p.S1 - fg 15, particella 8391 sub. 70

non è stato possibile accedere all'unità immobiliare; considerata la tipologia ci si attiene ai documenti rinvenuti in Comune e alla relativa planimetria catastale;

conformità edile-urbanistica: conforme;

conformità catastale: conforme;

17) autorimessa p.S1 – fg.15 particella 8391 sub.101

conformità edile-urbanistica: maggior altezza interna oltre tolleranza;

conformità catastale: maggior altezza interna.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a €1.500,00;

18) autorimessa p.S1 – fg.15 particella 8391 sub.111

conformità edile-urbanistica: maggior altezza interna oltre tolleranza;

conformità catastale: maggior altezza interna.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a € 1.500,00;

19) posto auto p.S1 – fg.15 particella 8391 sub.114

conformità edile-urbanistica: conforme;

conformità catastale: conforme.

20) posto auto p.S1 – fg.15 particella 8391 sub.115

conformità edile-urbanistica: conforme;

conformità catastale: conforme.

BENI IN MORENGO:

Dagli accertamenti presso il Comune di Morengo si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (*all.B2*):

- Denuncia Inizio Attività n. 4 del 22.01.2003 n. 325 prot. che prevedeva la demolizione di un vecchio cascinale e la ricostruzione con l'attuale edificio;
- variante Denuncia Inizio Attività n. 33 del 24.05.2004 n. 2112 prot.;
- Certificato di Agibilità prot. n. 127/rm rilasciato in data 29.01.2005 per l'unità immobiliare pignorata (alloggio G).

Dall'esame degli elaborati nonché delle schede catastali si rilevano per le seguenti unità immobiliari:

21) appartamento p.2° - fg. 8, particella 1331 sub. 721

conformità edile-urbanistica: si rilevano altezze interne inferiori a quanto autorizzato; per consentire la corretta agibilità residenziale è necessario riconfigurare l'appartamento con altezza media ponderale interna pari a m2,40 pagando relativi oneri concessori e sanzione; oltre a sanare la diversa distribuzione interna ed i lucernari in falda;

conformità catastale: vale quanto sopra indicato.

- autorimessa (pertinenziale) p.S1 - fg. 8, particella 2793 sub. 703

conformità edile-urbanistica: piena conformità, modesta differenza altezza interna ammissibile per tolleranza;

conformità catastale: piena conformità.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà prevedere una pratica in sanatoria che prevede un costo complessivo di oblazione e spese tecniche per recupero sottotetto ai fini residenziali pari a € 7.000,00.

BENE IN FARA GERA D'ADDA:

Dagli accertamenti presso il Comune di Fara Gera d'Adda si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (*all.C2*):

- Concessione Edilizia in data 18.04.1975 n.79/50 R.C. n.714 prot.;
- Concessione Edilizia in data 15.05.1976 n.71/48 R.C. n.782 prot.;
- Concessione Edilizia in data 20.12.1976 n.161/108 R.C. n.1989 prot.;
- Concessione Edilizia in data 05.04.1985 n.17/7 R.C. n.405 prot.;
- Concessione Edilizia in data 15.04.1987 n.23/11 R.C. n.879 prot.;
- Concessione in sanatoria e relativa agibilità in data 18.01.1990 n.284/c n.5612 prot. relative all'intero complesso immobiliare denominato "ex Casa del Dolce";
- Concessione Edilizia in data 01.02.1999 n.78/98 per ristrutturazione del predetto complesso immobiliare;
- Concessione Edilizia in data 09.02.1999 n.105/98;
- variante Denuncia Inizio Attività del 24.10.2000 n. 12499 prot. alla C.E. n. 78/98;
- richiesta di Certificato di Abitabilità prot. n. 14730 presentata in data 18.12.2000 relativa all'intero edificio ristrutturato e successiva archiviazione dell'Istanza per silenzio-assenso a decorrere dal 25.07.2002.

Dall'esame degli elaborati nonché delle schede catastali si rilevano per unità immobiliare:

22) cantina p.S1 – fg. 2, particella 1623 sub. 748:

conformità edile-urbanistica: maggior altezza interna con conseguente formazione di gradini a scendere;

conformità catastale: maggior altezza interna con conseguente formazione di gradini a scendere.

Per la regolarizzazione edile-urbanistica bisognerà presentare al Comune una pratica in sanatoria; costo previsto complessivo per oblazione e spese tecniche pari a € 2.000,00;

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

Non è necessario reperire il C.D.U. per le aree esterne dei lotti oggetto di pignoramento in quanto le aree medesime costituiscono pertinenza di fabbricato censito al N.C.E.U. ed ha una superficie inferiore a m² 5.000.

le unità immobiliari iscritte al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

- foglio 15, particella 8391 sub. 24, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, R.C. € 343,44;
- foglio 15, particella 8391 sub. 33, piani T-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, R.C. € 441,57;
- foglio 15, particella 8391 sub. 42, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, R.C. € 392,51;
- foglio 15, particella 8391 sub. 61, piani 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, R.C. € 245,32;
- foglio 15, particella 8391 sub. 66, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 13, R.C. € 20,14;
- foglio 15, particella 8391 sub. 69, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 12, R.C. € 18,59;
- foglio 15, particella 8391 sub. 70, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 13, R.C. € 20,14;
- foglio 15, particella 8391 sub. 101, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 21, R.C. € 45,55;
- foglio 15, particella 8391 sub. 111, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 22, R.C. € 47,72;
- foglio 15, particella 8391 sub. 114, piani S1, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 18, R.C. € 33,47;
- foglio 15, particella 8391 sub. 115, piani S1, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 17, R.C. € 31,61;

sono intestate a

 per quota intera 1/1


BENI IN MORENGO:

le unità immobiliari iscritte al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

- foglio 8, particella 1331 sub. 721, piani 2°, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, R.C. € 178,18;
- foglio 8, particella 2793 sub. 703, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 15, R.C. € 28,66;

sono intestate a

[REDACTED] per quota intera 1/1

BENE IN FARA GERA D'ADDA:

l'unità immobiliare iscritta al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

- foglio 2, particella 1623 sub. 748, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 69 vani, R.C. € 96,22;

è intestata a

[REDACTED] per quota intera 1/1

Tutte le unità immobiliari sono riprodotte nella schede catastali allegate (*all.A3-Cologno al Serio/B3-Morengo/C3-Fara Gera d'Adda*).

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

BENI IN COLOGNO AL SERIO

Procedura esecutiva in danno: [REDACTED]

- al ventennio il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto per effetto della morte di [REDACTED]
[REDACTED] avvenuta [REDACTED] la cui successione denuncia n.231 volume 1993 si rileva trascritta d'ufficio in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Bergamo il 03.10.1997 al n. 23792 del registro particolare e conseguente accettazione tacita eredità per atto Notar [REDACTED] del 26.09.2002 trascritta in ritardo il 07.01.2011 al n. 666 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 9 pc. 2149. Si precisa che alla de cuius

l'immobile risulta pervenuto in virtù di compravendita per Notar [redacted] del 26.10.1990 trascritto il 15.11.1990 al n. 26190 del registro particolare;

- in virtù di compravendita per atto a rogito Notar [redacted] del 26.09.2002 trascritto a Bergamo il 24.10.2002 al n.33605 del registro particolare il terreno oggetto della procedura distinto nel NCT al Fgl.9 pc. 2149 da ditta [redacted]

[redacted] passa alla ditta [redacted] [redacted] per la piena proprietà;

- in virtù di atto a rogito Notar [redacted] del 14.11.2003 trascritto a Bergamo il 26.11.2003 al n. 38095 del registro particolare relativamente al terreno oggetto della procedura si rileva convenzione edilizia in favore del Comune di Cologno Al Serio;

- in base a nota di variazione n. 271059.1/2005 in atti dal 02.12.2005 la originaria pc. 2149 del Fgl. 9 viene accorpata alla pc. 8391 la quale viene portata in carico a Partita 1. Con nota di Costituzione n.1494.1/2006 in atti dal 11.05.2006 (protocollo n. BG0104158) si rileva che sul terreno viene accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui anche le unità oggetto della presente procedura ne fanno parte con i seguenti identificativi catastali nel NCEU al Fgl. 15 pc. 8391 subb.14, 17, 39, 53, 60, 89, 102, 103, 112 regolarmente classate;

- in virtù di compravendita per atto a rogito Notar [redacted] del 23.02.2007 trascritto a Bergamo il 07.03.2007 al n. 8549 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti al NCEU al Fgl. 15 pc. 8391 subb.14, 17, 39, 53, 60, 89, 102, 103, 112 dalla ditta [redacted] passano alla ditta [redacted]

[redacted] per la piena proprietà in regime di separazione di beni.

Pertanto alla notifica del pignoramento (13/12/2017) il debitore esecutato [redacted] risultava essere intestatario della piena proprietà degli immobili in oggetto contraddistinti con le sopraccitate particelle catastali.

Procedura esecutiva in danno: [redacted]

- al ventennio il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente

procedura era intestato

per la quota di 1/3 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto per effetto della morte di avvenuta la cui successione denuncia n.231 volume 1993 si rileva trascritta d'ufficio in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Bergamo il 03.10.1997 al n. 23792 del registro particolare e conseguente accettazione tacita eredità per atto Notar del 26.09.2002 trascritta in ritardo il 07.01.2011 al n. 666 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 9 pc. 2149. Si precisa che alla de cuius l'immobile risulta pervenuto in virtù di compravendita per Notar del 26.10.1990 trascritto il 15.11.1990 al n. 26190 del registro particolare;

- in virtù di compravendita per atto a rogito Notar del 26.09.2002 trascritto a Bergamo il 24.10.2002 al n.33605 del registro particolare il terreno oggetto della procedura distinto nel NCT al Fgl.9 pc. 2149 da ditta passa alla ditta per la piena proprietà;
- in virtù di atto a rogito Notar del 14.11.2003 trascritto a Bergamo il 26.11.2003 al n. 38095 del registro particolare relativamente al terreno oggetto della procedura si rileva convenzione edilizia in favore del Comune di Cologno Al Serio;
- in base a nota di variazione n. 271059.1/2005 in atti dal 02.12.2005 la originaria pc. 2149 del Fgl. 9 viene accorpata alla pc. 8391 la quale viene portata in carico a Partita 1. Con nota di Costituzione n.1494.1/2006 in atti dal 11.05.2006 (protocollo n. BG0104158) si rileva che sul terreno viene accatastato fabbricato di

nuova costruzione di cui anche le unità oggetto della presente procedura ne fanno parte con i seguenti identificativi catastali nel NCEU al Fgl. 15 pc. 8391/24, 8391/33, 8391/42, 8391/61, 8391/66, 8391/69, 8381/70, 8391/101, 8391/111, pc. 8391/114 e pc. 8391/115 regolarmente classate;

- in virtù di compravendita per atto a rogito Notar [REDACTED] del 23.02.2007 trascritto a Bergamo il 07.03.2007 al n. 8550 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti al NCEU al Fgl. 15 pc. 8391/24, 8391/33, 8391/42, 8391/61, 8391/66, 8391/69, 8391/70, 8391/101, 8391/111, pc. 8391/114 e pc. 8391/115 dalla ditta [REDACTED] passano alla ditta [REDACTED]

per la piena proprietà in regime di separazione di beni.

- Pertanto alla notifica del pignoramento (13/12/2017) il debitore esecutato [REDACTED] risultava essere intestatario della piena proprietà degli immobili in oggetto contraddistinti con le sopraccitate particelle catastali.

BENI IN MORENGO

Procedura esecutiva in danno: [REDACTED]

- al ventennio il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato ad [REDACTED] per la piena proprietà a lei pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar [REDACTED] del 20.07.1978 trascritto a Bergamo il 29.07.1978 al n. 14416 del registro particolare su cui si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 8 pc. 1331/graffata con la pc. 1332;
- in virtù di compravendita per atto a rogito Notar [REDACTED] del 03.05.2002 trascritto a Bergamo il 23.05.2002 al n. 16122 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCT al Fgl. 9 pc. 1331/1 e 1332 dalla ditta [REDACTED] passa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- in virtù di compravendita per atto a rogito Notar [REDACTED] del 27.12.2002 trascritto a Bergamo il 09.01.2003 al n. 1027 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 8 pc. 1331/1 graffata con la pc. 1332 dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] passa alla ditta [REDACTED]

per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- in base a nota di variazione per divisione ed ampliamento n. 10957.1/2004 in atti dal 30.06.2004 (protocollo n. BG0163913) la pc. 1331/1 graffata con la pc. 1332 del Fgl. 8 viene variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1331/721 e pc. 2793/703 dello stesso foglio 8 regolarmente classate.

Pertanto alla notifica del pignoramento (13/12/2017) il debitore esecutato [REDACTED] risultava essere intestatario della piena proprietà degli immobili in oggetto contraddistinti con le sopraccitate particelle catastali.

BENI IN FARA GERA D'ADDA

Procedura esecutiva in danno: [REDACTED]

- al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per la

quota di 1/3 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di compravendita per atto rogito Notar [REDACTED] del 04.04.1996 trascritto a Bergamo il 19.04.1996 al n. 9183 del registro particolare mediante il quale fu trasferito immobile sito in via Andrea Ponti con schede Ute n. 1496 e 1486 del 1971;

- in base a nota di variazione per allineamento mappe n. 3633.1/1989 ma in atti del

25.02.1999 all'immobile sito in via Andrea Ponti indicato con schede Ute n. 1496 e 1486 del 1971 vengono attribuiti i seguenti dati catastali nel NCEU al Fgl. 2 pc. 1623/701 e 1623/702;

- in virtù di compravendita per atto a rogito Notar [REDACTED] del 26.02.1999 trascritto a Bergamo il 12.03.1999 al n. 6866 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti al NCEU al Fgl. 2 pc. 1623/701 e 1623/702 della ditta [REDACTED] [REDACTED] passano alla ditta [REDACTED] per la piena proprietà;
- in base a nota di variazione per divisione, fusione e demolizione parziale n. F02704.1/2000 in atti dal 10.05.2000 le pc. 1623/701 e 1623/702 del Fgl. 2 vengono variate per dare origine alla pc. 1623/718 dello stesso foglio 2;
- in virtù di compravendita per atto a rogito Notar [REDACTED] del 04.09.2000 trascritto a Bergamo il 13.09.2000 al n. 26224 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 2 pc. 1623/718 dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] passa alla ditta [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- in virtù di atto a rogito Notar [REDACTED] del 29.07.2008 trascritto a Bergamo il 05.08.2008 al n. 29748 del registro particolare [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni relativamente al Fgl. 2 pc. 1623/718 costituisce fondo patrimoniale per il fabbisogno della famiglia;
- in base a nota di variazione per divisione n. 172851.1/2015 in atti dal 30.11.2015 (protocollo n. BG03004458) la pc. 1623/718 del Fgl. 2 viene variata nella definitiva ed ultima pc. 1623/748 dello stesso foglio 2 regolarmente classata.
Pertanto alla notifica del pignoramento (13/12/2017) il debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] risultava essere intestatario della piena proprietà dell'immobile in

oggetto contraddistinto con la sopracitata particella catastale.

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

BENI IN COLOGNO AL SERIO

Procedura esecutiva in danno: [REDACTED]

- Ipoteca volontaria registro generale n.14836 registro particolare n. 3651 del 07.03.2007 – a favore [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Cologno Al Serio via Rocca nn. 14, 16, 18 e contro [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà – atto [REDACTED] del 23.02.2007 per € 1.100.000,00 di cui € 550.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni;
- Ipoteca volontaria registro generale n. 49838 registro particolare n. 8061 del 20.12.2013 – a favore [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Montebelluna (TV)

Piazza G.b. Dall'armi 1 e contro

per la piena proprietà – atto

del 17.12.2013 per € 2.340.000,00 di cui € 1.300.000,00 per sorte capitale. Durata 7 anni 7 mesi;

- Ipoteca volontaria registro generale n. 17831 registro particolare n. 2869 del 08.05.2015 – a favore

domicilio ipotecario eletto in Montebelluna (TV)

Piazza G.b. Dall'armi 1 e contro

per la piena proprietà – atto

del 30.04.2015 per € 2.577.870,00 di cui € 1.300.000,00 per sorte capitale. Durata 6 anni 2 mesi;

- Ipoteca volontaria registro generale n. 26673 registro particolare n. 4367 del 16.06.2016 – a favore

domicilio

ipotecario eletto con sede in Cologno Al Serio, Piazza Agliardi n.1 e contro

per la piena proprietà – atto

del

31.05.2016 per € 120.700,00 di cui € 71.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni;

- Ipoteca giudiziale registro generale n.6395 registro particolare n.1098 del 14.02.2017 – a favore

domicilio ipotecario eletto in Bergamo via S. Benedetto n.6 c/o Avv.

e contro

per la piena proprietà – Decreto ingiuntivo, Giudice del

Tribunale di Bergamo del 10.02.2017 per € 174.200,00 di cui € 143.000,00 per sorte capitale;

- Ipoteca giudiziale registro generale n.16147 registro particolare n.2825 del 12.04.2017 – a favore

domicilio ipotecario eletto c/o Avv. in Bergamo alla via

Verdi n.2 e contro

per la piena proprietà – Decreto ingiuntivo, Tribunale di Bergamo del 05.04.2017 per € 306.870,00 di cui € 300.000,00 per sorte capitale;

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 57971 registro particolare n.39211 del 22.12.2017 – a favore domicilio ipotecario eletto c/o Avv. in Bergamo alla via Verdi n. 2 e contro per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 13.12.2017.

Procedura esecutiva in danno:

- Ipoteca volontaria registro generale n.14838 registro particolare n. 3652 del 07.03.2007 – a favore domicilio ipotecario eletto in Cologno Al Serio via Rocca nn. 14, 16, 18 e contro per la piena proprietà – atto del 23.02.2007 per € 1.100.000,00 di cui € 550.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni;
- Ipoteca volontaria registro generale n. 48986 registro particolare n. 8377 del 04.08.2009 – a favore domicilio ipotecario eletto in Cologno Al Serio via Rocca nn. 14, 16, 18 e contro per la piena proprietà – atto del 27.07.2009 per € 100.000,00 di cui € 50.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni. Grava su NCEU al Fgl. 15 pc. 8391/61;
- Ipoteca volontaria registro generale n. 49838 registro particolare n. 8061 del

20.12.2013 – a favore

domicilio ipotecario eletto in Montebelluna (TV)

Piazza G.b. Dall'armi 1 e contro

per la piena proprietà – atto

del 17.12.2013 per € 2.340.000,00 di cui € 1.300.000,00 per sorte capitale. Durata 7 anni 7 mesi;

- Ipoteca volontaria registro generale n. 17831 registro particolare n. 2869 del 08.05.2015 – a favore

domicilio ipotecario eletto in Montebelluna (TV)

Piazza G.b. Dall'armi 1 e contro

per la piena proprietà – atto

del 30.04.2015 per € 2.577.870,00 di cui € 1.432.150,00 per sorte capitale. Durata 6 anni 2 mesi;

- Ipoteca volontaria registro generale n.26673 registro particolare n.4368 del 16.06.2016 – a favore

domicilio

ipotecario eletto in Cologno Al Serio, Piazza Agliardi n.1 e contro

per la piena

proprietà – atto del 31.05.2016 per € 120.700,00 di cui € 71.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni;

- Ipoteca giudiziale registro generale n.6395 registro particolare n.1098 del 14.02.2017 – a favore

domicilio ipotecario eletto in Bergamo via S. Benedetto n.6 c/o Avv.

e contro

per la piena proprietà – Decreto ingiuntivo, Tribunale di

Bergamo del 10.02.2017 per € 174.200,00 di cui € 143.000,00 per sorte capitale;

- Ipoteca giudiziale registro generale n. 16147 registro particolare n. 2825 del 12.04.2017 – a favore

domicilio ipotecario eletto c/o Avv. [REDACTED] in Bergamo alla via Verdi n. 2 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà – Decreto ingiuntivo, Tribunale di Bergamo del 05.04.2017 per € 306.870,00 di cui € 300.000,00 per sorte capitale;

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 57971 registro particolare n.39211 del 22.12.2017 – a favore [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto c/o Avv. [REDACTED] in Bergamo alla via Verdi n. 2 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 13.12.2017.

Vincoli di natura condominiale:

come da prospetto allegato (*all.A4*):

- foglio 15, particella 8391 sub. 14 → spese totali arretrate € 1.401,19
- foglio 15, particella 8391 sub. 17 → spese totali arretrate € 1.945,54
- foglio 15, particella 8391 sub. 39 → spese totali arretrate € 1.112,53
- foglio 15, particella 8391 sub. 53 → spese totali arretrate € 2.724,20
- foglio 15, particella 8391 sub. 60 → spese totali arretrate € 2.960,90
- foglio 15, particella 8391 sub. 89 → spese totali arretrate € 290,91
- foglio 15, particella 8391 sub. 102 → spese totali arretrate € 284,35
- foglio 15, particella 8391 sub. 103 → spese totali arretrate € 10,14
- foglio 15, particella 8391 sub. 112 → spese totali arretrate € 289,26
- foglio 15, particella 8391 sub. 24 → spese totali arretrate € 1.350,28
- foglio 15, particella 8391 sub. 33 → spese totali arretrate € 1.821,66
- foglio 15, particella 8391 sub. 42 → spese totali arretrate € 2.623,17
- foglio 15, particella 8391 sub. 61 → spese totali arretrate € 3.169,36
- foglio 15, particella 8391 sub. 66 → spese totali arretrate € 367,37
- foglio 15, particella 8391 sub. 69 → spese totali arretrate € 168,50
- foglio 15, particella 8391 sub. 70 → spese totali arretrate € 142,34
- foglio 15, particella 8391 sub. 101 → spese totali arretrate € 307,90
- foglio 15, particella 8391 sub. 111 → spese totali arretrate € 585,28

- foglio 15, particella 8391 sub. 114 → spese totali arretrate € 316,22
- foglio 15, particella 8391 sub. 115 → spese totali arretrate € 392,30

BENI IN MORENGO

Procedura esecutiva in danno: [REDACTED]

- Ipoteca volontaria registro generale n. 28069 registro particolare n. 4613 del 14.07.2015 – a favore [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Cologno Al Serio, Piazza Agliardi n. 1 e contro [REDACTED] per la piena proprietà – atto [REDACTED] del 07.07.2015 per € 102.000,00 di cui € 60.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni;
- Ipoteca volontaria registro generale n.26673 registro particolare n. 4368 del 16.06.2016 – a favore [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Cologno Al Serio, Piazza Agliardi n. 1 e contro [REDACTED] per la piena proprietà – atto [REDACTED] del 31.05.2016 per € 120.700,00 di cui € 71.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni;
- Ipoteca giudiziale registro generale n.6395 registro particolare n.1098 del 14.02.2017 – a favore [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Bergamo via S. Benedetto n.6 c/o Avv. [REDACTED] e contro [REDACTED] per la piena proprietà – Decreto ingiuntivo, Tribunale di Bergamo del 10.02.2017 per € 174.200,00 di cui € 143.000,00 per sorte capitale;
- Ipoteca giudiziale registro generale n. 16147 registro particolare n. 2825 del 12.04.2017 – a favore [REDACTED] domicilio ipotecario eletto c/o Avv. [REDACTED] in Bergamo alla via

Verdi n. 2 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà – Decreto ingiuntivo, Tribunale di Bergamo del 05.04.2017 per € 306.870,00 di cui € 300.000,00 per sorte capitale;

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 57971 registro particolare n.39211 del 22.12.2017 – a favore [REDACTED] domicilio ipotecario eletto c/o Avv. [REDACTED] in Bergamo alla via Verdi n. 2 e contro [REDACTED] per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 13.12.2017.

Vincoli di natura condominiale

nulla, vedi dichiarazione Amministratore pro-tempore (all.B4).

BENI IN FARA GERA D'ADDA

Procedura esecutiva in danno: [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale registro generale n.6395 registro particolare n.1098 del 14.02.2017 – a favore [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Bergamo via S. Benedetto n.6 c/o Avv. [REDACTED] e contro [REDACTED] per la piena proprietà – Decreto ingiuntivo, Giudice del Tribunale di Bergamo del 10.02.2017 per € 174.200,00 di cui € 143.000,00 per sorte capitale;
- Ipoteca giudiziale registro generale n.16147 registro particolare n.2825 del 12.04.2017 – a favore [REDACTED] domicilio ipotecario eletto c/o Avv. [REDACTED] in Bergamo alla via Verdi n.2 e contro [REDACTED] per la piena proprietà – Decreto ingiuntivo, Tribunale di Bergamo del 05.04.2017 per € 306.870,00 di cui € 300.000,00 per sorte capitale;

- Ipoteca giudiziale registro generale n. 43562 registro particolare n.7717 del 03.10.2017 – a favore [redacted] domicilio ipotecario eletto c/o Avv. [redacted] in Bergamo alla via Artigiani e contro [redacted] per la piena proprietà – Decreto ingiuntivo, Tribunale di Bergamo del 01.08.2017 per € 20.000,00 di cui € 16.681,93 per sorte capitale;
- Pignoramento immobiliare registro generale n. 57971 registro particolare n.39211 del 22.12.2017 – a favore [redacted] domicilio ipotecario eletto c/o Avv. [redacted] in Bergamo alla via Verdi n. 2 e contro [redacted] per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 13.12.2017.

Vincoli di natura condominiale

nulla, vedi dichiarazione Amministratore pro-tempore (all.C4).

9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

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

Per la valutazione dell'immobile, si è ritenuto opportuno avvalersi del metodo di stima comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinando attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale.

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

BENI IN COLOGNO AL SERIO:

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

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

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

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

1) appartamento p.1°-2° - fg 15, particella 8391 sub. 14:	
m ² 63,00 x €/m ² 1.000,00 =	€ 63.000,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 6.000,00
spese condominiali insolute	- € 1.401,19
	=====
risulta complessivamente arr.per LOTTO 1	€ 55.600,00
2) appartamento p.2° - fg. 15, particella 8391 sub. 17	
m ² 100,40 x €/m ² 1.000,00 =	€ 100.400,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 4.000,00
spese condominiali insolute	- € 1.945,54
	=====
risulta complessivamente arr.per LOTTO 2	€ 94.450,00
3) appartamento p.1°-2° - fg. 15, particella 8391 sub. 39	
m ² 64,40 x €/m ² 1.000,00 =	€ 64.400,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 6.000,00
spese condominiali insolute	- € 1.112,53
	=====
risulta complessivamente arr.per LOTTO 3	€ 57.250,00
4) appartamento p.1°-2° - fg. 15, particella 8391 sub. 53	
m ² 63,90 x €/m ² 1.000,00 =	€ 63.900,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 6.000,00
spese condominiali insolute	- € 2.724,20
	=====
risulta complessivamente arr.per LOTTO 4	€ 55.150,00
5) appartamento p.2° - fg 15, particella 8391 sub. 60	
m ² 60,00 x €/m ² 1.000,00 =	€ 60.000,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 2.500,00
spese condominiali insolute	- € 2.960,90
	=====
risulta complessivamente arr.per LOTTO 5	€ 54.500,00

6) autorimessa S1 – fg. 15, particella 8391 sub. 89	
m ² 20,85 x €/m ² 800,00 =	€ 16.680,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 1.500,00
spese condominiali insolute	- € 290,91
	=====
risulta complessivamente arr.per LOTTO 6	€ 14.850,00
7) autorimessa S1 – fg. 15, particella 8391 sub. 102	
m ² 23,40 x €/m ² 800,00 =	€ 18.720,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 1.500,00
spese condominiali insolute	- € 284,35
	=====
risulta complessivamente arr. per LOTTO 7	€ 16.900,00
8) autorimessa S1 – fg. 15, particella 8391 sub. 103	
m ² 24,50 x €/m ² 800,00 =	€ 19.600,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 1.500,00
spese condominiali insolute	- € 10,14
	=====
risulta complessivamente arr. per LOTTO 8	€ 18.000,00
9) autorimessa S1 – fg. 15, particella 8391 sub. 112	
m ² 32,00 x €/m ² 800,00 =	€ 25.600,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 1.500,00
spese condominiali insolute	- € 289,26
	=====
risulta complessivamente arr. per LOTTO 9	€ 23.800,00
10) appartamento p.1°-2° - fg 15, particella 8391 sub. 24	
m ² 77,00 x €/m ² 1.000,00 =	€ 77.000,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 2.500,00
spese condominiali insolute	- € 1.350,28
	=====
risulta complessivamente arr. per LOTTO 10	€ 73.150,00
11) appartamento p.T-S1 - fg 15, particella 8391 sub. 33	
m ² 101,30 x €/m ² 1.000,00 =	€ 101.300,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 2.500,00
spese condominiali insolute	- € 1.821,66
	=====
risulta complessivamente arr. per LOTTO 11	€ 96.950,00
12) appartamento p.1°-2° - fg 15, particella 8391 sub. 42	
m ² 69,50 x €/m ² 1.000,00 =	€ 69.500,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 2.500,00
spese condominiali insolute	- € 2.623,17
	=====
risulta complessivamente arr. per LOTTO 12	€ 64.350,00
13) appartamento p.2° - fg 15, particella 8391 sub. 61	
m ² 49,00 x €/m ² 1.000,00 =	€ 49.000,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 2.500,00

spese condominiali insolute	-	€	3.169,36
<hr/> <hr/>			
risulta complessivamente arr. per LOTTO 13		€	43.300,00
14) cantina p.S1 - fg 15, particella 8391 sub. 66			
m ² 16,00 x €/m ² 500,00 =		€	8.000,00
spese condominiali insolute	-	€	367,37
<hr/> <hr/>			
risulta complessivamente arr. per LOTTO 14		€	7.600,00
15) cantina p.S1 - fg 15, particella 8391 sub. 69			
m ² 15,40 x €/m ² 500,00 =		€	7.700,00
spese condominiali insolute	-	€	168,50
<hr/> <hr/>			
risulta complessivamente arr. per LOTTO 15		€	7.500,00
16) cantina p.S1 - fg 15, particella 8391 sub. 70			
m ² 15,80 x €/m ² 500,00 =		€	7.900,00
spese condominiali insolute	-	€	142,34
<hr/> <hr/>			
risulta complessivamente arr. per LOTTO 16		€	7.750,00
17) autorimessa p.S1 – fg.15 particella 8391 sub.101			
m ² 23,50 x €/m ² 800,00 =		€	18.800,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	-	€	1.500,00
spese condominiali insolute	-	€	307,90
<hr/> <hr/>			
risulta complessivamente arr. per LOTTO 17		€	16.900,00
18) autorimessa p.S1 – fg.15 particella 8391 sub.111			
m ² 24,40 x €/m ² 800,00 =		€	19.520,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	-	€	1.500,00
spese condominiali insolute	-	€	585,28
<hr/> <hr/>			
risulta complessivamente arr. per LOTTO 18		€	17.400,00
19) posto auto p.S1 – fg.15 particella 8391 sub.114			
m ² 17,90 x €/m ² 600,00 =		€	10.740,00
spese condominiali insolute	-	€	316,22
<hr/> <hr/>			
risulta complessivamente arr. per LOTTO 19		€	10.400,00
20) posto auto p.S1 – fg.15 particella 8391 sub.115			
m ² 16,70 x €/m ² 600,00 =		€	10.020,00
spese condominiali insolute	-	€	392,30
<hr/> <hr/>			
risulta complessivamente arr. per LOTTO 20		€	9.600,00

BENI IN MORENGO:

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

La superficie commerciale, computata secondo le “Istruzioni dell’Agenzia del Territorio”, è riportata sugli elaborati planimetrici allegati.

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

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

21) appartamento p.2 - fg. 8, particella 1331 sub. 721	
m ² 63,45 x €/m ² 1.100,00 =	€ 69.795,00
- autorimessa p.S1 – fg. 8, part. 2793 sub. 703	
m ² 17,75 x €/m ² 800,00 =	€ 14.000,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 7.000,00
	=====
risulta complessivamente arr. per LOTTO 21	€ 77.000,00

BENI IN FARA GERA D’ADDA:

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

La superficie commerciale, computata secondo le “Istruzioni dell’Agenzia del Territorio”, è riportata sugli elaborati planimetrici allegati.

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

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

22) cantina p.S1 – fg. 2, particella 1623 sub. 748:	
m ² 89,00 x €/m ² 400,00 =	€ 35.600,00
sanatoria opere difformi (punto 4)	- € 2.000,00
	=====
risulta complessivamente per LOTTO 22	€ 33.600,00

10) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

BENI IN COLOGNO AL SERIO:

trattasi di unità immobiliari a destinazione residenziale poste nel complesso edilizio denominato “CONDOMINIO RESIDENZA CASTEL LITEGGIO” ubicato nel Comune di Cologno al Serio (BG) via Cascinetto Cacciatori 4/6:

LOTTO 1

appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano primo e composto da locale soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, soprastante soppalco praticabile non abitabile; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 14, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, R.C. € 294,38; confini: da un lato sub.15, da secondo lato prospetto su sub.1, da terzo sub. 13; da quarto lato sub.2 passaggio comune; superficie commerciale m² 63; valore di stima complessivo € 55.600,00.

LOTTO 2

appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano secondo e composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera, disimpegno, bagno e loggiato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 17, piani 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, R.C. € 392,51; confini: da un lato sub.16, da secondo lato prospetto su sub.1, da terzo subb. 1 e 31, da quarto lato prospetto su sub.1; superficie commerciale m² 100,40; valore di stima complessivo € 94.450,00.

LOTTO 3

appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano primo e composto da soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, balcone e soprastante soppalco praticabile non abitabile; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 39, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, R.C. € 294,38; confini: da un lato subb. 4 e 40, da secondo lato prospetto su sub.1, da terzo prospetto su sub. 1; da quarto lato prospetto su sub.1; superficie commerciale m² 66,40; valore di stima complessivo € 57.250,00.

LOTTO 4

appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano primo e composto da locale soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, balcone e soprastante soppalco praticabile non abitabile; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15,

particella 8391 sub. 53, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, R.C. € 294,38; confini: da un lato prospetto su sub.1, da secondo lato prospetto su sub.1, da terzo prospetto su sub.1, da quarto lato sub.54; superficie commerciale m² 63,90; valore di stima complessivo € 55.150,00.

LOTTO 5

appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano secondo e composto da soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 60, piani 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, R.C. € 245,32; confini: da un lato prospetto su sub.1, da secondo lato sub.5 vano scala, da terzo sub. 61, da quarto lato sub.46; superficie commerciale m² 60,00; valore di stima complessivo € 54.500,00.

LOTTO 6

autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 89, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 19, R.C. € 41,21; confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.90, da terzo sub. 73, da quarto lato sub.74; superficie commerciale m² 20,85; valore di stima complessivo € 14.850,00.

LOTTO 7

autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 102, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 21, R.C. € 45,55; confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.103, da terzo subb. 62 e 706, da quarto lato sub.101; superficie commerciale m² 23,40; valore di stima complessivo € 16.900,00.

LOTTO 8

autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 103, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 21, R.C. € 45,55; confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.1, da terzo sub. 706, da quarto lato sub.102; superficie commerciale m² 24,50; valore di stima complessivo € 18.000,00.

LOTTO 9

autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 112, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 29, R.C. € 62,90; confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.113, da terzo sub. 8, da quarto lato sub.2 disimpegno comune; superficie commerciale m² 32,00; valore di stima complessivo € 23.800,00.

LOTTO 10

appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano primo e composto da locale soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, soprastante soppalco praticabile non abitabile; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 24, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, R.C. € 343,44; confini: da un lato sub.701 passaggio comune, da secondo lato sub.25; da terzo prospetto su sub.1; da quarto lato sub.23; superficie commerciale m² 77,00; valore di stima complessivo € 73.150,00.

LOTTO 11

appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano terra composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera, disimpegno, bagno e portico, e al piano interrato per cantina; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 33, piani T-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, R.C. € 441,57; confini piano terra: da un lato sub.1, da secondo lato sub.34; da terzo sub. 1, da quarto lato sub.1; confini piano interrato: da un lato sub.1, da secondo lato sub.75; da terzo sub. 1, da quarto lato sub.1; superficie commerciale m² 101,30; valore di stima complessivo € 96.950,00.

LOTTO 12

appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano primo e composto da soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, studio e soprastante soppalco praticabile non abitabile; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 42, piani 1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, R.C. € 392,51; confini: da un lato prospetto su sub.1, da secondo lato sub.4 vano scala, da terzo sub.4 passaggio comune, da quarto lato sub.42; superficie commerciale m² 69,50; valore di stima complessivo € 64.350,00.

LOTTO 13

appartamento via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano secondo e composto da locale soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 61, piani 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, R.C. € 245,32; confini: da un lato prospetto su sub.1, da secondo lato prospetto su sub.1; da terzo sub.60; da quarto lato sub.5 vano scala; superficie commerciale m² 49,00; valore di stima complessivo € 43.300,00.

LOTTO 14

cantina (deposito) via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 66, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 13, R.C. € 20,14; confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.67, da terzo sub. 96, da quarto lato sub.65; superficie commerciale m² 16,00; valore di stima complessivo € 7.600,00.

LOTTO 15

cantina (deposito) via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 69, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 12, R.C. € 18,59; confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.70, da terzo sub. 93, da quarto lato sub.1 disimpegno comune; superficie commerciale m² 15,40; valore di stima complessivo € 7.500,00.

LOTTO 16

cantina (deposito) via Cascinetto Cacciatori n.4 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 70, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 13, R.C. € 20,14; confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.71, da terzo sub. 92, da quarto lato sub.69; superficie commerciale m² 15,80; valore di stima complessivo € 7.750,00.

LOTTO 17

autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 101, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 21, R.C. € 45,55; confini: da un lato sub.1, da secondo lato

sub.102, da terzo subb. 62 e 1, da quarto lato sub.100; superficie commerciale m² 23,50; valore di stima complessivo € 16.900,00.

LOTTO 18

autorimessa via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 111, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 22, R.C. € 47,72; confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.2 passaggio comune, da terzo sub. 7, da quarto lato sub.110; superficie commerciale m² 24,40; valore di stima complessivo € 17.400,00.

LOTTO 19

posto auto via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 114, piani S1, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 18, R.C. € 33,47; confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.1, da terzo sub. 1, da quarto lato sub.115; superficie commerciale m² 17,90; valore di stima complessivo € 10.400,00.

LOTTO 20

posto auto via Cascinetto Cacciatori n.6 posto al piano interrato; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15, particella 8391 sub. 115, piani S1, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 17, R.C. € 31,61; confini: da un lato sub.1, da secondo lato sub.114, da terzo sub. 1, da quarto lato sub.116; superficie commerciale m² 16,70; valore di stima complessivo € 9.600,00.

BENI IN MORENGO:

trattasi di unità immobiliari poste nel condominio denominato "Sant'Agata", ubicato nel Comune di Morengo (BG) viale Piave 2-4:

LOTTO 21

appartamento viale Piave n.2 posto al piano secondo e composto da locale soggiorno-cottura, camera, disimpegno, bagno, nr.2 soffitte e terrazzo; distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 8, particella 1331 sub. 721, piani 2°, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, R.C. € 178,18; confini: da un lato prospetto su mappale 1332 sub.701, da secondo lato sub.7; da terzo prospetto su viale Piave; da quarto lato subb.710 e 714 vano scala; autorimessa di pertinenza viale Piave 4 posto al piano

interrato; distinta al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 8, particella 2793 sub. 703, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 15, R.C. € 28,66; confini: da un lato sub.2, da secondo lato controterra, da terzo sub. 4, da quarto lato sub.1; superficie commerciale m² 81,20 (63,45+17,75); valore di stima complessivo € 77.000,00.

BENE IN FARA GERA D'ADDA:

trattasi di unità immobiliare posta nel condominio denominato "ex Casa del Dolce" ubicato nel Comune di Fara Gera d'Adda (BG) via Carlo Alberto Crespi 7:

LOTTO 22

cantina via Carlo Alberto Crespi 7 posto al piano interrato; distinta al N.C.E.U. del predetto Comune sez. FA al foglio 2, particella 1623 sub. 748, piani S1, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 69 vani, R.C. €96,22; confini: da un lato terrapieno, da secondo lato terrapieno, da terzo subb.721-722-723-724-715-703; da quarto lato subb.703 vano scala; superficie commerciale m² 89,00; valore di stima complessivo € 33.600,00.

11) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

i lotti sono ben individuati.

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

BENI IN COLOGNO AL SERIO (all. A5):

LOTTO 1/LOTTO 6 appartamento foglio 15, particella 8391 sub. 14 e autorimessa foglio 15, particella 8391 sub. 89:

occupati dal [REDACTED] contratto di locazione uso abitativo stipulato in data 01.06.2014, registrato in Treviglio in data 13.06.2014 al n.001164-serie 3T; durata dal 01.06.2014 al 31.05.2018, rinnovabile alla cessazione per altri 4 anni salvo diverse disposizioni delle parti; importo annuo del canone €4.800,00.

LOTTO 2/LOTTO 9

appartamento foglio 15, particella 8391 sub. 17 e autorimessa foglio 15, particella 8391 sub. 112:

occupati dal [REDACTED] contratto di locazione uso abitativo stipulato in data 20.01.2014, registrato in Treviglio in data 03.03.2014 al n.000298-serie 3T; durata dal 20.01.2014 al 19.01.2018, rinnovabile alla cessazione per altri 4 anni salvo diverse disposizioni delle parti; importo annuo del canone €5.760,00.

LOTTO 3

appartamento foglio 15, particella 8391 sub. 39:

occupato dal [REDACTED] contratto di locazione uso abitativo stipulato in data 01.04.2014, registrato in Treviglio in data 02.04.2014 al n.000480-serie 3T; durata dal 01.04.2014 al 31.03.2018, rinnovabile alla cessazione per altri 4 anni salvo diverse disposizioni delle parti; importo annuo del canone €4.800,00.

LOTTO 4/LOTTO 7

appartamento foglio 15, particella 8391 sub. 53 e autorimessa foglio 15, particella 8391 sub. 102:

occupati dal [REDACTED] contratto di locazione uso abitativo stipulato in data 26.09.2017, registrato in Treviglio in data 09.10.2017 al n.004057-serie 3T; durata dal 01.10.2017 al 30.09.2021, rinnovabile alla cessazione per altri 4 anni salvo diverse disposizioni delle parti; importo annuo del canone €5.400,00.

LOTTO 5/LOTTO 8

appartamento foglio 15, particella 8391 sub. 60 e autorimessa foglio 15, particella 8391 sub. 103:

occupati dalla [REDACTED] contratto di locazione uso abitativo stipulato in data 19.11.2014, registrato in Bergamo in data 26.11.2014 al n.008113-serie 3T; durata dal 01.12.2014 al 30.11.2018, rinnovabile alla cessazione per altri 4 anni salvo diverse disposizioni delle parti; importo annuo del canone €4.200,00.

LOTTO 10/LOTTO 15/LOTTO 20

appartamento foglio 15, particella 8391 sub. 24, cantina foglio 15, particella 8391 sub. 69 e posto auto foglio 15, particella 8391 sub. 115:

occupati dal [REDACTED] contratto di locazione uso abitativo stipulato in data 03.08.2015, registrato in Bergamo in data 04.08.2015 al n.006251-serie 3T; durata dal 01.10.2015 al 30.09.2019, rinnovabile alla cessazione per altri 4 anni salvo diverse disposizioni delle parti; importo annuo del canone €4.200,00.

LOTTO 11/LOTTO 19

appartamento foglio 15, particella 8391 sub. 33 e posto auto foglio 15, particella 8391 sub. 114:

occupati dalla [REDACTED] contratto di locazione uso abitativo stipulato in data 28.01.2015, registrato in Bergamo in data 24.02.2015 al n.001686-serie 3T; durata dal 01.02.2015 al 31.01.2016 quindi scaduto; attualmente l'appartamento è sempre occupato dalla [REDACTED] e famiglia; l'importo annuo del canone da contratto era di €5.400,00.

LOTTO 12/LOTTO 17

appartamento foglio 15, particella 8391 sub. 42 e autorimessa foglio 15, particella 8391 sub. 101:

occupati dal [REDACTED] contratto di locazione uso abitativo stipulato in data 27.05.2013, registrato in Treviglio in data 16.10.2013 al n.558-serie 3P; durata dal 01.06.2013 al 31.05.2017, rinnovabile alla cessazione per altri 4 anni salvo diverse disposizioni delle parti; importo annuo del canone €5.400,00.

LOTTO 13/LOTTO 18

appartamento foglio 15, particella 8391 sub. 61 e autorimessa foglio 15, particella 8391 sub. 111:

occupati dal [REDACTED] contratto di locazione uso abitativo stipulato in data 01.10.2018, registrato in Treviglio in data 11.10.2018 al n.4189-serie 3T; durata dal 01.10.2018 al 30.09.2019; importo annuo del canone €4.200,00; **contratto non opponibile alla procedura.**

LOTTO 14

cantina foglio 15, particella 8391 sub. 66: libera.

LOTTO 16

cantina foglio 15, particella 8391 sub. 70: libera.

BENI IN MORENGO:

LOTTO 21

appartamento foglio 8, particella 1331 sub. 721: libero.

BENE IN FARA GERA D'ADDA:

LOTTO 22

cantina al foglio 2, particella 1623 sub. 748: libera.

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

dagli accertamenti effettuati presso i Comuni di Cologno al Serio, Morengo e Fara Gera d'Adda, risulta che le unità immobiliari di cui causa non sono soggette a procedimento di esproprio.

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

si allega quanto richiesto (*all. A6/A7-B5/B6-C5/C6*).

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

l'incombente verrà svolto a vendita avvenuta.

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

si allega quanto richiesto.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cenate Sotto, 15.01.2019

Biava Oscar
Architetto

.....

Allegati:

BENI IN COLOGNO AL SERIO

- A1) visure catastali
- A2) concessioni Edilizie
- A3) schede catastali
- A4) comunicazione Amministratore
- A5) contratti di affitto
- A6) rilievo fotografico
- A7) rilievo metrico stato di fatto

BENI IN MORENGO

- B1) visure catastali
- B2) concessioni Edilizie
- B3) schede catastali
- B4) comunicazione Amministratore
- B5) rilievo fotografico
- B6) rilievo metrico stato di fatto

BENI IN FARA GERA D'ADDA

- C1) visure catastali
- C2) concessioni Edilizie
- C3) schede catastali
- C4) comunicazione Amministratore
- C5) rilievo fotografico
- C6) rilievo metrico stato di fatto

Il sottoscritto arch. Biava Oscar dichiara di aver ottemperato

- a consegnare copia della perizia agli esecutati;
- a depositare copia della perizia con nr.2 cd-rom (uno completo di relazione tecnico-estimativa e relativi allegati, l'altro con sola relazione tecnico-estimativa priva dei dati sensibili dei creditori, comproprietari o di altri soggetti e allegati di riproduzioni fotografiche e planimetrie) al
 - precedente presso lo studio delegato AVV. [REDACTED] (Bergamo via Verdi 2) in rappresentanza della [REDACTED]
 - creditore intervenuto presso lo studio delegato AVV. [REDACTED] (Bergamo via Verdi 2) in rappresentanza della [REDACTED]

invitandoli a farmi pervenire entro il 15° giorno antecedente la data dell'udienza eventuali note.

Cenate Sotto, 15.01.2019

Biava Oscar
Architetto

.....