

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 468/2015 R.G.**

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice: **DOTT. SSA ELENA GELATO**

Udienza: **09 Settembre 2016**

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE del C.T.U. Arch. Fabio Danesi**

Endine Gaiano, via Tonale 250 tel. 035/82.53.23

\*\*\* \*\*

**RIEPILOGO QUESITI POSTI DAL GIUDICE**

Il Giudice dell'Esecuzione visti gli art. 569 c.p.c. e 173 bis delle disposizioni di attuazione al Codice di procedura Civile conferisce all'Esperto Estimatore il seguente incarico:

**Provveda**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

- 1) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione

del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 2) Ad una sommaria descrizione del bene;
- 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;
- 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 DPR 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 dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 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;

- 8) All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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;
- 9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 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;
- 11) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 13) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 14) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

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

\*\*\* \*\*

### **INDICE CAPITOLI DEI QUESITI**

	PREMESSA	PAG. 5
1)	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	PAG. 6
2)	DESCRIZIONE SOMMARIA	PAG. 9
3)	EPOCA DI COSTRUZIONE	PAG. 12
4)	PRATICHE EDILIZIE	PAG. 13
5)	DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER TERRENI)	PAG. 14
6)	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 14
7)	RISPONDENZA DEI DATI CONTENUTI NELL'ATTO GIUDIZIARIO	PAG. 17
8)	PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI	PAG. 17
9)	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DESCRIZIONE	PAG. 20
10)	FORMAZIONE DEI LOTTI	PAG. 22
11)	COMODA DIVISIBILITA'	PAG. 25
12)	TITOLI DI OCCUPAZIONE	PAG. 26
13)	OBBLIGHI ESPROPRIATIVI	PAG. 26
14)	ALLEGAZIONE PLANIMETRIE, FOTOGRAFIE, ESTRATTI VARI	PAG. 26
15)	PREDISPOSIZIONE VOLTURA CATASTALE	PAG. 26
16)	PREDISPOSIZIONE RELAZIONE RIASSUNTIVA	PAG. 27

\*\*\* \*\*

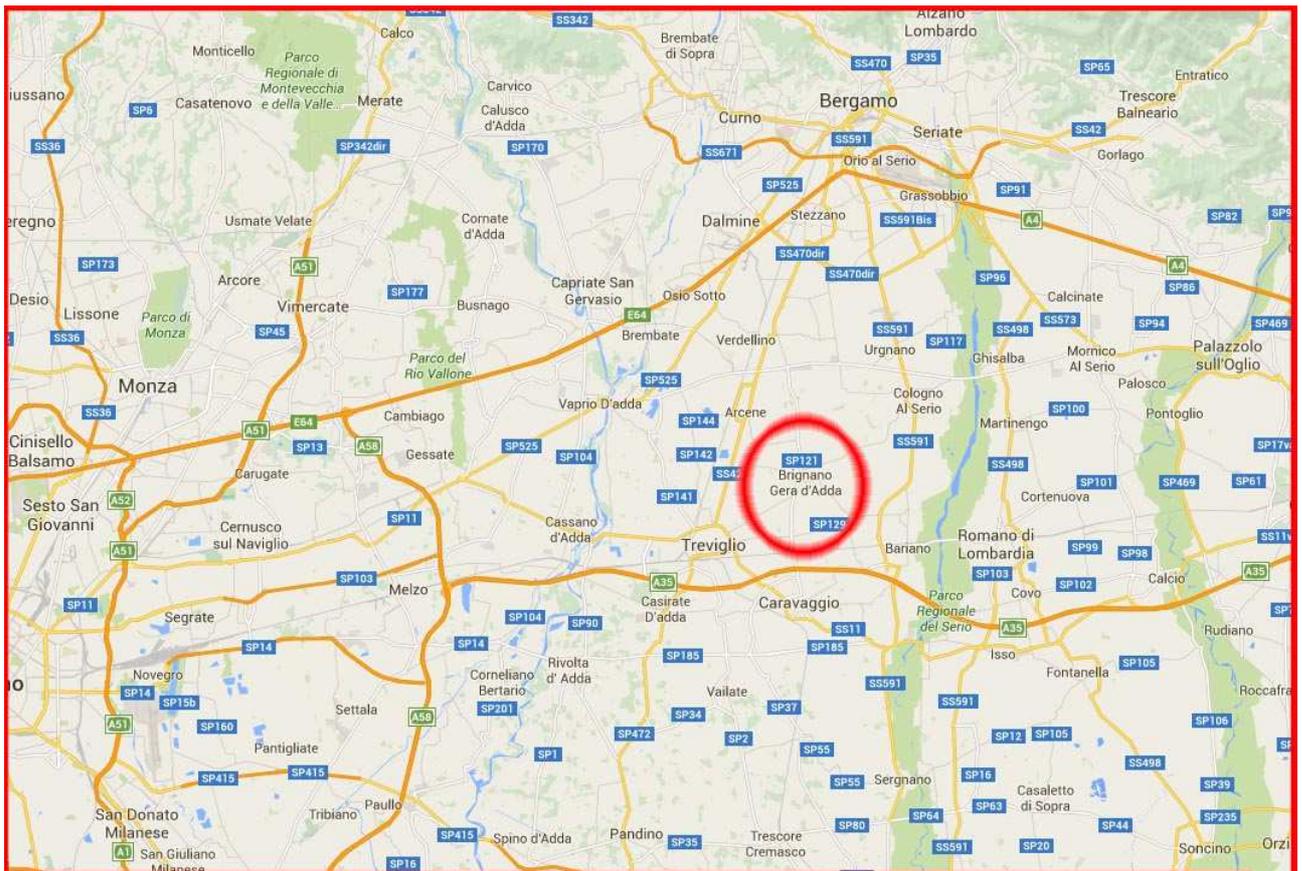
## PREMESSA

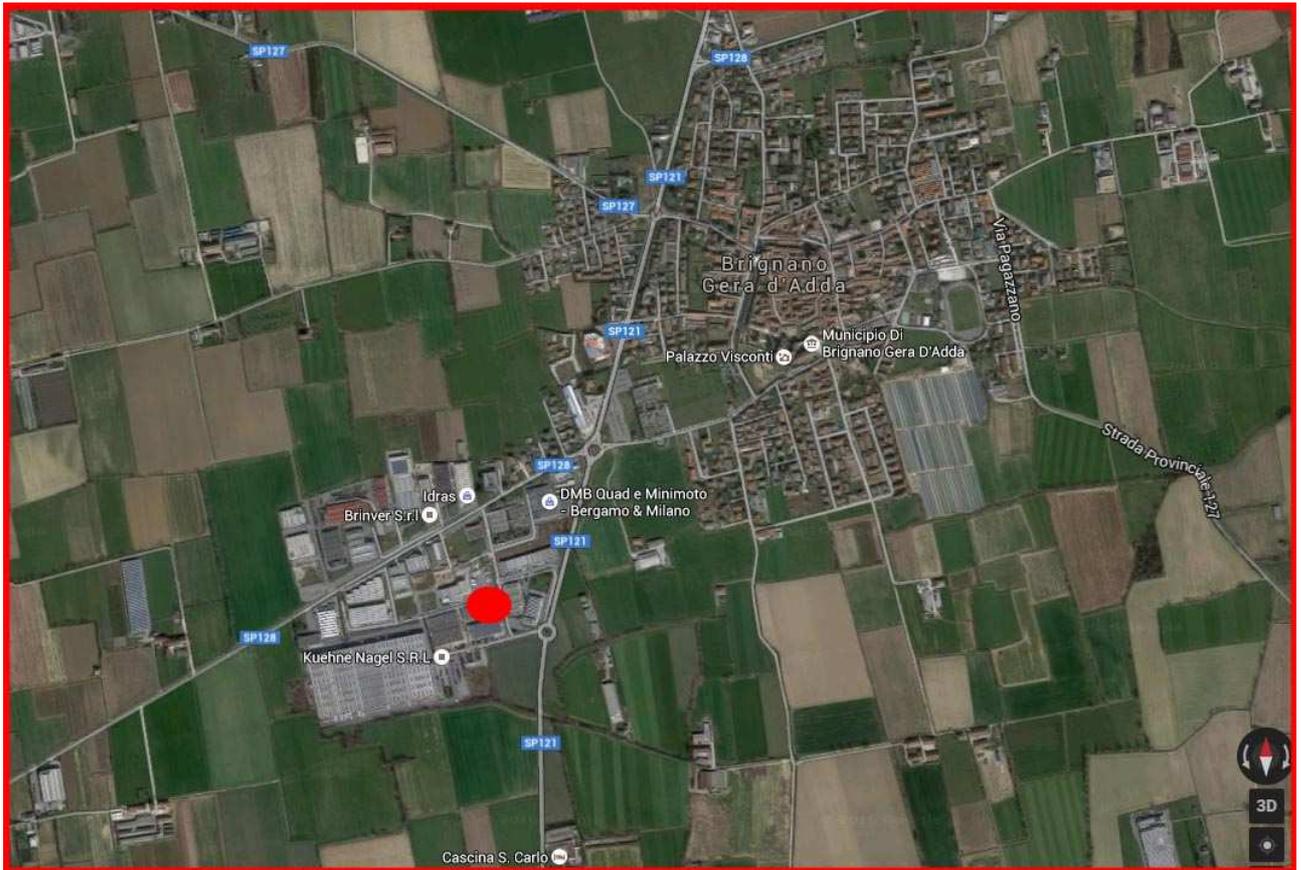
Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni operazione tecnica ritenuta necessaria, lo scrivente è ora in grado di rispondere ai vari punti dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

## UBICAZIONE TERRITORIALE DEL BENE

### COLLOCAZIONE TERRITORIALE NEL CONTESTO PROVINCIALE

#### LOTTO UNICO IN BRIGNANO GERA D'ADDA (BG)





## 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento sono posti in Comune di Brignano Gera D'Adda provincia di Bergamo, in via Leonardo Da Vinci n. 3. I beni sono posti in zona periferica rispetto al centro abitato di Brignano Gera D'Adda, in posizione centrale rispetto alla zona industriale del comune, zona ben servita dalle arterie stradali.

Data la natura e la consistenza dei beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, è possibile la formazione di **DUE LOTTI.**

### LOTTO n° 1

E' costituito da un capannone artigianale (di cui l'esecutato detiene la **piena proprietà**), situato in via Leonardo Da Vinci n. 3 Brignano Gera D'Adda (BG).

**L'Unità immobiliare** oggetto della presente procedura esecutiva è composta al piano terra da un capannone ad uso artigianale, attrezzato all'uso di ebanisteria, all'interno si

trova il blocco servizi costituito da WC disabili, wc, spogliatoio, ufficio; al piano primo vi è un soppalco adibito a deposito, raggiungibile da un vano scala accessibile dall'esterno e in comune con il subalterno 707.

Il fabbricato non è dotato di ascensore. L'accesso principale all'edificio è sia pedonale che carrabile da via Leonardo Da Vinci .

L'unità immobiliare è costituita da: piano terra con ebanisteria, locali servizi, ufficio; al piano primo: deposito.

L'ingresso all'unità immobiliare oggetto di perizia avviene attraverso un cortile esterno in comune con il subalterno 707, nel quale insistono delle tettoie amovibili di tipo temporaneo ad uso di entrambe i subalterni 707 e 709 e impiegati come copertura materiali.

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

L'**Unità immobiliare** oggetto di pignoramento è catastalmente individuata nel N.C.E.U. al **Foglio 15** del Comune di Brignano Gera D'Adda (BG), come di seguito:

**Capannone artigianale:**

**foglio 15, mappale 4418, subalterno 709, p. T-1**

Cat. D/7, rendita € 3.622,00 VIA L. DA VINCI n. 3 piano: T-1; VARIAZIONE del 09/06/2016 protocollo n. BG0073919 in atti dal 13/06/2016 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18719.1/2016)

Confini partendo da nord: subalterno 6, altra proprietà, sub. 708, sub. 703, sub. 702

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

## **LOTTO n° 2**

E' costituito da un appartamento (di cui l'esecutato detiene la **piena proprietà**), situato in via Leonardo Da Vinci n. 3 Brignano Gera D'Adda (BG).

**L'Unità immobiliare** oggetto della presente procedura esecutiva è posta al piano primo di un edificio artigianale sviluppato su 2 piani fuori terra. Il fabbricato non è dotato di ascensore. L'accesso principale all'edificio è sia pedonale che carrabile da via Leonardo Da Vinci .

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso, zona giorno con soggiorno e cucina, un bagno con disimpegno, lavanderia, 2 ripostigli, due camere, un balcone.

L'ingresso all'unità immobiliare oggetto di perizia avviene attraverso una scala interna collegata al cortile esterno in comune con il subalterno 707, nel quale insistono delle tettoie amovibili di tipo temporaneo ad uso di entrambe i subalterni 707 e 709 e impiegati come copertura materiali.

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

L'**Unità immobiliare** oggetto di pignoramento è catastalmente individuata nel N.C.E.U. al **Foglio 15** del Comune di Brignano Gera D'Adda (BG), come di seguito:

**Appartamento:**

**foglio 15, mappale 4418, subalterno 707, p. 1**

Cat. A/3, Cl. 2, vani 6, Superficie Catastale Totale 110 mq, Totale escluse aree scoperte mq 108, rendita € 387,34 VIA L. DA VINCI n. 3 piano: 3; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/06/2016 protocollo n. BG0073923 in atti dal 13/06/2016 VARIAZIONE DO TOPONOMASTICA (N. 18720.1/2016)

Confini partendo da nord: subalterno 708, affaccio su sub. 706, sub. 708, sub. 706

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

**2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

**LOTTO n° 1**

L'unità immobiliare colpita da Pignoramento consistente in capannone ad uso artigianale, identificata al N.C.E.U. foglio 15, mappale 4418 subalterno 709, p. T-1 di cui l'esecutato detiene la **piena proprietà**, è situata nel Comune di Brignano Gera D'Adda provincia di Bergamo (BG), via Leonardo Da Vinci n. 3 , in zona periferica rispetto al centro abitato di Brignano Gera D'Adda, in posizione centrale rispetto alla zona industriale del comune, zona ben servita dalle arterie stradali.

L'accesso principale all'edificio avviene da via Leonardo Da Vinci.

Quanto illustrato è visibile nell'allegata fotografia n. 1

L'immobile è visibile esternamente sulle allegate fotografie n. 1-2-3.

L'unità immobiliare in oggetto (rappresentata sulla planimetria catastale allegata in copia alla presente sotto il n. **2**) consiste in un capannone ad uso artigianale disposto su due livelli; al piano terra si trova l'area operativa adibita a ebanisteria e i locali accessori costituiti da ufficio, wc disabili, wc, spogliatoio; al piano primo si trova il deposito raggiungibile sia internamente tramite montacarichi mobile che tramite vano scale in comune con altre proprietà. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'ingresso all'unità immobiliare oggetto di perizia avviene attraverso un cortile esterno (sub. 708) in comune con il sub. 707 .

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva ha una superficie lorda di circa mq 512 al p. terra, mq 104 al p. primo.

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

L'Unità immobiliare adibita a Ebanisteria presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione, e le caratteristiche tecnologiche sono di buon livello (serramenti in alluminio con vetrocamera, portoni esterni in ferro, impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in aerotermini).

La pavimentazione dell'ebanisteria è in battuto di cemento, mentre negli uffici e nei locali accessori sono prevalentemente in monocottura.

Al momento del sopralluogo dello scrivente, il capannone era arredato occupato dall'attività dell'esecutato stesso.

Quanto descritto è visibile nelle allegate fotografie n. 4-5-6-7-8-9-11.

## **LOTTO n° 2**

L'unità immobiliare colpita da Pignoramento consistente in abitazione, identificata al N.C.E.U. foglio 15, mappale 4418 subalterno 709, di cui l'esecutato detiene la **piena proprietà**, è situata nel Comune di Brignano Gera D'Adda provincia di Bergamo (BG), via Leonardo Da Vinci n. 3 in zona periferica rispetto al centro abitato di Brignano Gera D'Adda, in posizione centrale rispetto alla zona industriale del comune, zona ben servita dalle arterie stradali.

L'accesso principale all'edificio avviene da via Leonardo Da Vinci. Quanto illustrato è visibile nell'allegata fotografia n. 1

L'immobile è visibile esternamente sulle allegate fotografie n. 1-2-3.

L'unità immobiliare in oggetto (rappresentata sulla planimetria catastale allegata in copia alla presente sotto il n. **2**) consiste in un appartamento posto al piano primo di un edificio artigianale sviluppato su 2 piani fuori terra. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'ingresso all'unità immobiliare oggetto di perizia avviene attraverso un cortile esterno (sub. 708) in comune con il subalterno 709, nel quale insistono delle tettoie amovibili di tipo temporaneo ad uso di entrambe i subalterni 707 e 709 e impiegati come copertura materiali.

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva ha una superficie lorda di circa mq 115 a cui aggiungere il balcone esterno di 8.40 mq.

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

L'Unità immobiliare presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione, e le caratteristiche tecnologiche sono di buon livello (serramenti in legno con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio).

La pavimentazione dell'abitazione è prevalentemente in monocottura.

Al momento del sopralluogo dello scrivente, l'appartamento era arredato occupato dall'esecutato stesso con la famiglia.

Quanto descritto è visibile nelle allegate fotografie n. 10-11-12-13-14-15.

### **3) EPOCA DI COSTRUZIONE**

#### **LOTTO n° 1:**

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva risulta edificato e conforme alle licenze edilizie:

- C.E. 22/02 del 18/07/2002
- DIA del 16/02/2004 prot. 1508
- CILA del 20/05/2016 prot. 4341

da quanto potuto ricostruire presso l'ufficio tecnico comunale mediante ricerca e accesso agli atti.

#### **LOTTO n° 2:**

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva risulta edificato e conforme alle licenze edilizie:

- C.E. 22/02 del 18/07/2002
- DIA del 16/02/2004 prot. 1508

da quanto potuto ricostruire presso l'ufficio tecnico comunale mediante ricerca e accesso agli atti.

#### **4) PRATICHE EDILIZIE**

##### **Accertamenti effettuati presso il Comune di Brignano Gera D'Adda (BG)**

Dagli accertamenti effettuati nell'Ufficio Tecnico del Comune di Brignano Gera D'Adda (BG), lo scrivente ha reperito seguenti pratiche edilizie:

##### **LOTTO n° 1:**

- C.E. 22/02 del 18/07/2002
- DIA del 16/02/2004 prot. 1508
- Domanda di agibilità del 17/12/2009 prot. 10176
- Richiesta di agibilità prot. 10176/2009 valida per silenzio assenso
- CILA del 20/05/2016 prot. 4341

##### **LOTTO n° 2:**

- C.E. 22/02 del 18/07/2002
- DIA del 16/02/2004 prot. 1508
- Domanda di agibilità del 17/12/2009 prot. 10176
- Richiesta di agibilità prot. 10176/2009 valida per silenzio assenso

In seguito al sopralluogo effettuato in data 18/01/2016, lo scrivente ha verificato che la scheda planimetrica depositata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano (allegato n. **2** alla presente) non corrispondeva fedelmente allo stato di fatto dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva

identificato nel Lotto 1, pertanto ha provveduto a predisporre pratica edilizia (CILA prot 4341 del 20/05/16) e variazione catastale che allineasse lo stato realmente rilevato e quanto autorizzato e accatastato ivi compreso la variazione toponomastica del 13/06/2016 per allineare i dati catastali.

La scheda catastale corrisponde pertanto, alla data odierna, a quanto autorizzato con l'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Brignano Gera D'Adda (BG).

#### **5) DESTINAZIONE URBANISTICA**

La presente Procedura non colpisce terreni, pertanto non è necessaria la produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### **6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

In seguito al sopralluogo effettuato in data 18/01/2016, lo scrivente ha verificato che le schede planimetriche depositate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano (allegato n. **2** alla presente) non corrispondeva fedelmente allo stato di fatto dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato nel Lotto 1, pertanto ha provveduto a predisporre pratica edilizia (CILA prot 4341 del 20/05/16) e variazione catastale che allineasse lo stato realmente rilevato e quanto autorizzato e accatastato ivi compreso la variazione toponomastica del 13/06/2016 per allineare i dati catastali.

La scheda catastale corrisponde pertanto, alla data odierna, a quanto autorizzato con l'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Brignano Gera D'Adda (BG).

**LOTTO n° 1:**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE DI CUI AL LOTTO n°1:**

L'**Unità immobiliare** oggetto di pignoramento è catastalmente individuata nel N.C.E.U. al **Foglio 15** del Comune di Brignano Gera D'Adda (BG), come di seguito:

**Capannone artigianale:**

**foglio 15, mappale 4418, subalterno 709, p. T-1**

Cat. D/7, rendita € 3.622,00 VIA L. DA VINCI n. 3 piano: T-1; VARIAZIONE del 09/06/2016 protocollo n. BG0073919 in atti dal 13/06/2016 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18719.1/2016)

Confini partendo da nord: subalterno 6, altra proprietà, sub. 708, sub. 703, sub. 702

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

Con intestazione:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (XX) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** **proprietà per 1/1**

come da modello di visura catastale (allegato n. **1**).

Alla presente si allegano anche le rispettive planimetrie catastali (allegato n.2) che, come già specificato al precedente punto 4, corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

**LOTTO n° 2:**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE DI CUI AL LOTTO n°1:**

L'**Unità immobiliare** oggetto di pignoramento è catastalmente individuata nel N.C.E.U. al **Foglio 15** del Comune di Brignano Gera D'Adda (BG), come di seguito:

**Appartamento:**

**foglio 15, mappale 4418, subalterno 707, p. 1**

Cat. A/3, Cl. 2, vani 6, Superficie Catastale Totale 110 mq, Totale escluse aree scoperte mq 108, rendita € 387,34 VIA L. DA VINCI n. 3 piano: 3; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/06/2016 protocollo n. BG0073923 in atti dal 13/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 18720.1/2016)

**Confini partendo da nord:** subalterno 708, affaccio su sub. 706, sub. 708, sub. 706

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

Con intestazione:

**XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXX** (XX) il **XXXXXXXXXXXX** c.f.

**XXXXXXXXXXXX** **proprietà per 1/1**

come da modello di visura catastale (allegato n. 1).

Alla presente si allegano anche le rispettive planimetrie catastali (allegato n.2) che, come già specificato al precedente punto 4, corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

## **7) RISPONDEZZA DEI DATI CONTENUTI NELL'ATTO GIUDIZIARIO**

Le porzioni immobiliari in esame risultano attualmente intestate al signor:

- **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale n. XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di piena proprietà in forza dell'istrumento (atto pubblico) del 1 aprile 2003 a repertorio n. XXXXXXXX del notaio XXXXXXXXXXXX di Bergamo

## **8) PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI LOTTI n°1 e n° 2

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare BERGAMO, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta di proprietà del signor:

- **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX PER QUOTA 1/1 di piena proprietà;

per aver acquistato l'originario mappale 4.418 subalterno 7 in forza di:

- atto di compravendita a rogito dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in Bergamo (BG), in data 1 aprile 2003 rep. n . XXXXXXXXXXXX e trascritto a Bergamo, in data XXXXXXXXXXXX ai n.ri XXXXXXXXXXXX dalla società "XXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX

Analisi al ventennio:

### **Passaggi nel ventennio**

In data anteriore al ventennio i beni oggetti di pignoramento identificati catastalmente alle porzioni immobiliari in esame risultano attualmente intestate al signor:

- **XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale n. XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di piena proprietà; e risultano censite al Catasto Fabbricati del comune di Brignano Gera d'Adda (BG) con i seguenti dati:
  - foglio 15 (quindici), mappale 4.418 (quattromilaquattrocentodiciotto), subalterno 706 (settecentosei) **(attualmente sub. 709 a seguito di variazione catastale e toponomastica del 13/06/2016)**,
  - foglio 15 (quindici), mappale 4.418 (quattromilaquattrocentodiciotto), subalterno 707 (settecentosette),

(alle suddette unità immobiliari compete la proprietà dell'area esterna e del vano scala comuni identificati al foglio 15 mappale 4.418 subalterno 708 bene comune non censibile);

trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 3 dicembre 2009 n. 38.194, per divisione dell'originario mappale 4.418 subalterno 7 a sua volta così costituito in forza di den. di nuova costruzione del XXXXXXXXX n. XXXXXXXX; trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato sorto su area distinta al catasto terreni foglio 9 col mappale 4.418 ente urbano di are 106.40 derivante, in forza di tipo mappale del XXXXXXXXX n XXXXXXXX, dall'originario mappale 4.418 a sua volta derivante, in forza di frazionamento del XXXXXXXXX n XXXXXXXX, dall'originario mappale 965 a sua volta derivante, in forza di frazionamento del



dal Dott. XXXXXXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXXXXX (XX), in data XXXXXXXXXXXX rep. N. XXXXXXXXXXXX, per l'attuazione del piano di lottizzazione a carico dell'originario mappale 4.299 del Catasto Terreni;

- **Ipoteca volontaria** iscritta a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX ai n.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX) CF n. XXXXXXXXXXXXX in forza di atto a rogito Dott. XXXXXXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXX (XX), in data XXXXXXXXXXXX rep. N. XXXXXXXXXXXX somma iscritta Euro XXXXXXXXXXXX, somma capitale Euro XXXXXXXXXXXX scadenza XX anni.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo, in data XXXXXXXXXXXXXXXX ai n.ri XXXXXXXXXXXXXXXX a favore della banca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX) cf n. XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di XXXXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXXXXXX rep. XXXXX

Alla data odierna non sono intervenuti successivi creditori.

## 9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DESCRIZIONE

La valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è stata redatta dallo scrivente con il metodo di stima sintetico – basato sul confronto dei beni trattati con immobili aventi caratteristiche similari e di cui si conosce il valore medio di mercato – tenendo altresì conto delle sue caratteristiche tecnologiche e delle condizioni di manutenzione e di conservazione in cui si trova (così come descritto al precedente punto n.2) e della zona di ubicazione del bene.

La valutazione pertanto è quella di seguito riportata:

VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°1:

DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ	TOTALE VALORE
Capannone p. terra	mq	512,00	1,00	512,00	800,00	409.600,00
Deposito p. primo	mq	104,00	0,50	52,00	800,00	41.600,00
		TOTALE SUPERFICIE		TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		
		616,00		564,00		
				<b>TOTALE</b>		<b>451.200,00</b>

**VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA' arrotondato:** = **€ 451.200,00**

di cui gli Esecutati detengono la piena proprietà.

VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°2:

DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ	TOTALE VALORE
Abitazione p. primo	mq	115,00	1,00	115,00	1200,00	138.000,00
Balcone	mq	8,40	0,33	2,77	1200,00	3.326,40
		TOTALE SUPERFICIE		TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		
		123,40		117,77		
				<b>TOTALE</b>		<b>141.326,40</b>

**VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA' arrotondato:** = **€ 141.300,00**

di cui l'Esecutato detiene la piena proprietà.

## **10) FORMAZIONE DEI LOTTI**

Data la natura e la consistenza degli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, è possibile la formazione di **DUE LOTTI**

### **Lotto n° 1 :**

**LOTTO n°1 del valore pari a € 451.200,00**

**Quota intera** dell'unità immobiliare, disposta al piano terra e piano primo di capannone, in Comune di Brignano Gera D'Adda (BG), via Leonardo Da Vinci n. 3:

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva ha una superficie lorda di circa mq 512 al p. terra, mq 104 al p. primo.

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di proprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

L'Unità immobiliare adibita a Ebanisteria presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione, e le caratteristiche tecnologiche sono di buon livello (serramenti in alluminio con vetrocamera, portoni esterni in ferro, impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in aerotermi).

La pavimentazione dell'ebanisteria è in battuto di cemento, mentre negli uffici e nei locali accessori sono prevalentemente in monocottura.

Al momento del sopralluogo dello scrivente, il capannone era arredato occupato dall'attività dell'esecutato stesso.

L'**Unità immobiliare** oggetto di pignoramento è catastalmente individuata nel N.C.E.U. al **Foglio 15** del Comune di Brignano Gera D'Adda (BG), come di seguito:

**Capannone artigianale:**

**foglio 15, mappale 4418, subalterno 709, p. T-1**

Cat. D/7, rendita € 3.622,00 VIA L. DA VINCI n. 3 piano: T-1; VARIAZIONE del 09/06/2016 protocollo n. BG0073919 in atti dal 13/06/2016 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18719.1/2016)

Confini partendo da nord: subalterno 6, altra proprietà, sub. 708, sub. 703, sub. 702

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

Con intestazione:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX **proprietà per 1/1**

come da modello di visura catastale (allegato n. **1**).

Alla presente si allegano anche le rispettive planimetrie catastali (allegato n.**2**) che, come già specificato al precedente punto 4, corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

**Lotto n° 2 :**

**LOTTO n°2 del valore pari a € 141.300,00**

**Quota intera** dell'unità immobiliare, disposta al piano terra e piano primo di capannone, in Comune di Brignano Gera D'Adda (BG), via Leonardo Da Vinci n. 3:

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva ha una superficie lorda di circa mq 115 a cui aggiungere il balcone esterno di 8.40 mq .

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

L'Unità immobiliare presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione, e le caratteristiche tecnologiche sono di buon livello (serramenti in legno con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio).

La pavimentazione dell'abitazione è prevalentemente in monocottura.

Al momento del sopralluogo dello scrivente, l'appartamento era arredato occupato dall'esecutato stesso con la famiglia.

L'**Unità immobiliare** oggetto di pignoramento è catastalmente individuata nel N.C.E.U. al **Foglio 15** del Comune di Brignano Gera D'Adda (BG), come di seguito:

**Appartamento:**

**foglio 15, mappale 4418, subalterno 707, p. 1**

Cat. A/3, Cl. 2, vani 6, Superficie Catastale Totale 110 mq, Totale escluse aree scoperte mq 108, rendita € 387,34 VIA L. DA VINCI n. 3 piano: 3; VARIAZIONE

TOPONOMASTICA del 09/06/2016 protocollo n. BG0073923 in atti dal 13/06/2016

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 18720.1/2016)

Confini partendo da nord: subalterno 708, affaccio su sub. 706, sub. 708, sub. 706

A quanto sopra descritto spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comune condominiali tali per legge e/o destinazione (subalterno 708 B.C.N.C. area esterna e vano scala).

Con intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXX c.f.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX **proprietà per 1/1**

come da modello di visura catastale (allegato n. 1).

**Valore globale della proprietà oggetto di pignoramento:**

**VALORE GLOBALE LOTTI:**

**pari a € 592.500,00**

#### **11) COMODA DIVISIBILITA'**

I beni colpiti dal Pignoramento risultano essere comodamente divisibili in 2 lotti, come precedentemente stabilito e ribadito, come da art. 11)

## **12) TITOLI DI OCCUPAZIONE**

Alla data di accesso dello scrivente (18/01/2016) l'appartamento colpito da Pignoramento risultava arredato e occupato dall'esecutato stesso.

## **13) OBBLIGHI ESPROPRIATIVI**

Secondo informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brignano Gera D'Adda (BG), i beni pignorati non sono attualmente soggetti a Procedure Espropriative per Pubblica Utilità.

## **14) ALLEGAZIONE PLANIMETRIE, FOTOGRAFIE, ESTRATTI VARI**

Alla presente relazione si allega:

- ✓ Documentazione Fotografica;
- 1. Visure catastali mappale 4418 sub. 707 e 709
- 2. Schede catastali mappale 4418 sub. 707 e 709
- 3. Moduli di ispezione ipotecaria

## **15) PREDISPOSIZIONE VOLTURA CATASTALE**

La voltura catastale verrà redatta e presentata al competente Ufficio successivamente all'eventuale Decreto di Trasferimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice.

**16) PREDISPOSIZIONE RELAZIONE RIASSUNTIVA**

Si allega altresì breve relazione riassuntiva, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

\*\*\* \*\*

In fede.

Endine Gaiano, lì 08 Luglio 2016

Il C.T.U.

Arch. Fabio Danesi

