

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 580.2014 Reg.Es.

Giudice Dott.ssa L.I. Ghilardi

promosso da

Banca di Credito Cooperativo di Sorisole e Lepreno Soc. Coop.

contro

██

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa agli immobili di proprietà della Società Azimut Case Srl e del Sig. Stefano Vitali, su istanza della Banca Credito Cooperativo di Sorisole e Lepreno Soc. Coop..

Premesse:

La presente perizia viene redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Alberto Nicolò, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1569 ed in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio con studio in Via Carducci 21 a Bergamo, nominato dal Giudice dell'esecuzione in forza del verbale di udienza del 25.09.2015.

La perizia viene sviluppata sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione dei diversi sopralluoghi effettuati, nonché sulla base delle ispezioni catastali ed ipotecarie eseguite e degli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zogno.

La documentazione reperita presso i suddetti uffici pubblici viene allegata alla perizia a maggior chiarimento della descrizione di seguito riportata.



1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Inquadramento territoriale

Zogno conta 9.054 abitanti (Zognesi) e ha una superficie di 34,9 chilometri quadrati per una densità abitativa di 258,31 abitanti per chilometro quadrato.

Sorge a 334 metri sopra il livello del mare.

Cenni anagrafici

Il comune di Zogno ha fatto registrare nel censimento del 2001 una popolazione pari a 9.015 abitanti.

Nel censimento del 2011 ha fatto registrare una popolazione pari a 9.054 abitanti, mostrando quindi nel decennio 2001 - 2011 una variazione percentuale di abitanti pari al 0,43%.

Gli abitanti sono distribuiti in 3.427 nuclei familiari con una media per nucleo familiare di 2,63 componenti.

Cenni geografici

Il territorio del comune risulta compreso tra i 291 e i 1.272 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 981 metri.

Zogno dista 17 chilometri da Bergamo, capoluogo della omonima provincia cui il comune appartiene.

Cenni occupazionali

Risultano insistere sul territorio del comune 198 attività industriali con 1.966 addetti pari al 51,57% della forza lavoro occupata, 188 attività di servizio con 459 addetti pari al 12,04% della forza lavoro occupata, altre 192 attività di servizio con 673 addetti pari al 17,65% della forza lavoro occupata e 77 attività amministrative con 714 addetti pari al 18,73% della forza lavoro occupata.

Risultano occupati complessivamente 3.812 individui, pari al 42,29% del numero complessivo di abitanti del comune.



Gli immobili in stima:

Sono beni di proprietà della sopra indicata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], situati nel
territori comunale di Zogno e nelle seguenti località:

IMMOBILI di Via Cavour n.31 intestati al Sig. [REDACTED]

1. Unità abitativa posta al terzo piano di un fabbricato tipo condominio, censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.723 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5 (Via Cavour n.31, 3° Piano);
2. Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio, censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.720 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5 (Via Cavour n.31, 2° Piano);
3. Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio, Fg.18 Part.1785 Sub.722 Cat.A2 Cl.2 Vani 3.5 (Via Cavour n.31, 2° Piano)
4. Autorimessa singola posta al piano interrato con accesso carrale comune, censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.712 Cat.C6 Cl.2 Mq.19 (Via Cavour 31 Piano S1);

IMMOBILI di Via Roncaglia sn intestati al Sig. [REDACTED]

5. Fabbricato rurale con destinazione deposito, stalla e fienile, disposto su due livelli con accesso carrale mediante una servitù di passo su una strada privata e censito al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.5 Part.1974 Cat.C6 Cl.1 Mq.130 (Piano S1-T);
6. Fabbricato con destinazione deposito disposto su tre livelli, con accesso pedonale direttamente dalla strada comunale e censito al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.6 Part.2039 Cat.C6 Cl.1 Mq.104 (SN Piano S1-T);

**TERRENI di are 11.70 FG.9 (FG MAPPA 17) intestati alla [REDACTED]
inseriti nel Piano di Lottizzazione denominato San Sebastiano (ex Deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 20.11.2006):**



7. Fg.9 Part.8488 are 1.90 semin.2 R.D.€.0.49 R.A.€.0.29;
8. Fg.9 Part.8494 are 0.30 sem.arb.2 R.D.€.0.07 R.A.€.0.05;
- Fg.9 Part.8489 are 4.25 sem.arb.2 R.D.€.0.99 R.A.€.0.66 Soppresso;*
9. Fg.9 Part.9164 are 03.40 sem.arb.2 R.D.€.0.79 R.A.€.0.53 (ex 8489);
10. Fg.9 Part.9165 are 00.85 sem.arb.2 R.D.€.0.20 R.A.€.0.13 (ex 8489)
- Fg.9 Part.8484 are 02.60 sem.arb.2 R.D.€.0.60 R.A.€.0.40 Soppresso;*
11. Fg.9 Part.9157 are 02.05 sem.arb.2 R.D.€.0.48 R.A.€.0.32 (ex 8484);
12. Fg.9 Part.9158 are 00.55 sem.arb.2 R.D.€.0.13 R.A.€.0.09 (ex 8484);
13. Fg.9 Part.472 are 01.60 semin.2 R.D.€.0.41 R.A.€.0.25;
14. Fg.9 Part.8482 are 0.45 prato.arb.2 R.D.€.0.09 R.A.€.0.08;
15. Fg.9 Part.8497 are 0.60 relitt. stradale

Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA intestati al Sig. [REDACTED]

limitrofi alla stalla/fienile di cui alla particella n. 1974:

16. Fg.9 Part.538 are 53.80 prato R.D.€.5.56 R.A.€.5.56;
17. Fg.9 Part.1207 are 21.00 Cast. Frutt. R.D.€.3.25 R.A.€-1.08;
18. Fg.9 Part.1261 are 15.00 pascolo R.D.€.0.93 R.A.€.0.62;
19. Fg.9 Part.1535 are 23.30 cast. frutt. R.D.€.3.61 R.A.€.1.20;
20. Fg.9 Part.1964 are 35.11 prato R.D.€.3.63 R.A.€.3.63;
21. Fg.9 Part.1884 are 3.30 prato R.D.€.0.34 R.A.€.0.34;
22. Fg.9 Part.1883 are 1.74 prato R.D.€.0.18 R.A.€.0.18;
23. Fg.9 Part.844 are 1.20 Cast. Frutt. R.D.€.0.19 R.A.€.0.06;
24. Fg.9 Part.505 are 13.90 Cast. Frutt. R.D.€.2.15 R.A.€.0.72;
25. Fg.9 Part.1696 are 1.10 prato R.D.€.0.11 R.A.€.0.11;
26. Fg.9 Part.511 are 12.70 bosco ceduo R.D.€.1.05 R.A.€.0.39;
27. Fg.9 Part.1458 are 26.20 Bosco Ceduo R.D.€.2.16 R.A.€.0.81;

Terreno in località Fracia di ZOGNO intestato al Sig. [REDACTED] [REDACTED]

(coordinate 45°48'09.7"N 9°42'22.8"E):



28. Fg.9 Part.1477 are 27.00 Bosco Ceduo R.D.€3.49 R.A.€0.84;

Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA intestati al Sig. [REDACTED]

limitrofi alla particella n. 2039 (in uso all'Associazione Alpini):

29. Fg.9 Part. 2037 are 4.61 prato R.D.€1.31 R.A.€1.31;

30. Fg.9 Part. 2038 are 4.61 prato R.D.€0.83 R.A.€0.83;

31. Fg.9 Part.787 are 3.70 prato R.D.€0.67 R.A.€0.67;

32. Fg.9 Part.788 are 10.00 prato R.D.€1.81 R.A.€1.81;

33. Fg.9 Part.800 are 8.80 prato arboreo R.D.€1.82 R.A.€1.59;

34. Fg.9 Part.2040 are 2.95 prato arboreo R.D.€0.61 R.A.€0.53;

35. Fg.9 Part.2042 are 2.28 prato R.D.€ 0.41 R.A.€0.41;

36. Fg.9 Part.2046 are 0.30 prato R.D.€0.05 R.A.€0.05;

2 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Tipologia del fabbricato

Gli immobili, i cui lavori non sono stati ultimati, sono così composti:

1. **(Fg.18 Part.1785 Sub.723 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5)** Unità abitativa posta al terzo piano di un fabbricato tipo condominio, realizzata mediante il recupero del sottotetto, composta da un ingresso / soggiorno, cucina abitabile, locale lavanderia, bagno, una camera da letto matrimoniale, un sottotetto non abitabile un soppalco ad uso ripostiglio sopra il vano scale ed una cantina. I lavori all'interno dell'abitazione sono stati ultimati ed i locali rispettano i requisiti del Locale Regolamento di Igiene della Provincia di Bergamo, gli stessi possono essere considerati agibili nonostante le carenze formali di cui al punto 4 della relazione di perizia. La superficie commerciale dell'unità abitativa (calcolata al lordo dei muri perimetrali e divisori interni) è pari a circa:

- Appartamento mq. 119



cui si deve sommare la quota di superficie convenzionale degli spazi di servizi non aventi suscettività per una trasformazione ad uso abitativo principale (Locali tecnici, caldaie, lavanderie, ripostigli, terrazzi) calcolati nella misura del 33% e calcolati come segue:

Cantina mq. 4

Soppalco/ripostiglio mq.18

Sottotetto non abitabile mq.64

Pertanto la Superficie Commerciale complessiva ammonta a circa:

S. comm. = mq. 119 + mq. 86 / 3 =

mq. 119 + mq. 28 (arrotondato) = mq. 147

2. (Fg.18 Part.1785 Sub.720 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5) Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio, composta da un ingresso / soggiorno, cucina abitabile, locale lavanderia, bagno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia, un balcone ed una cantina. I lavori all'interno dell'abitazione sono stati ultimati ed i locali rispettano i requisiti del Locale Regolamento di Igiene della Provincia di Bergamo, oltre alle carenze formali di cui al punto 4 della relazione di perizia l'unità abitativa non ha l'impianto di riscaldamento ultimato. La superficie commerciale dell'unità abitativa (calcolata al lordo dei muri perimetrali e divisori interni) è pari a circa:

- Appartamento mq. 88

cui si deve sommare la quota di superficie convenzionale degli spazi di servizi non aventi suscettività per una trasformazione ad uso abitativo principale (Locali tecnici, caldaie, lavanderie, ripostigli, terrazzi) calcolati nella misura del 33% e calcolati come segue:

Cantina mq. 3

balconi mq.10



Pertanto la Superficie Commerciale complessiva ammonta a circa:

$$S. \text{ comm.} = \text{mq. } 88 + \text{mq. } 10 / 3 =$$

$$\text{mq. } 88 + \text{mq. } 3 \text{ (arrotondato)} = \text{mq. } 91$$

3. (Fig.18 Part.1785 Sub.722 Cat.A2 Cl.2 Vani 3.5) Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio, composta da un soggiorno cucina, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed un balcone. Oltre alle carenze formali di cui al punto 4 della relazione di perizia, i lavori all'interno dell'abitazione sono in corso di esecuzione, pertanto ad oggi i locali non risultano ultimati, mancano le finiture nel locale soggiorno cucina e manca l'impianto di riscaldamento. La superficie commerciale dell'unità abitativa (calcolata al lordo dei muri perimetrali e divisori interni) è pari a circa:

- Appartamento mq. 43

cui si deve sommare la quota di superficie convenzionale degli spazi di servizi non aventi suscettività per una trasformazione ad uso abitativo principale (Locali tecnici, caldaie, lavanderie, ripostigli, terrazzi) calcolati nella misura del 33% e calcolati come segue:

Balcone mq. 6

Pertanto la Superficie Commerciale complessiva ammonta a circa:

$$S. \text{ comm.} = \text{mq. } 43 + \text{mq. } 6 / 3 =$$

$$\text{mq. } 43 + \text{mq. } 2 = \text{mq. } 45$$

4. (Fig.18 Part.1785 Sub.712 Cat.C6 Cl.2 Mq.19) Autorimessa singola posta al piano interrato con accesso carrale comune da Vicolo Santa Maria, la stessa risulta ultimata un pavimento in cls, pareti con intonaco civile e basculante con apertura elettrica.

IMMOBILI di Via Roncaglia sn intestati al Sig. XXXXXXXXXX

5. (Fig.5 Part.1974 Cat.C6 Cl.1 Mq.130) Fabbricato rurale con destinazione stalla e fienile, disposto su due livelli e con accesso carrale mediante una servitù di



passo su una strada privata. All'interno del locale posto al piano terra, originariamente destinato a cisterna, è stato realizzato un bagno, il resto dei locali non è stato ultimato ed i lavori di ristrutturazione sono in corso. La superficie commerciale dell'immobile (calcolata al lordo dei muri perimetrali e divisorii interni) è pari a circa:

- Piano seminterrato mq. 75
- Piano rialzato mq. 91

cui si deve sommare la quota di superficie convenzionale degli spazi di servizi non aventi suscettività per una trasformazione ad uso abitativo principale (Locali tecnici, caldaie, lavanderie, ripostigli, terrazzi) calcolati nella misura del 33% e calcolati come segue:

Cortile mq. 38

Pertanto la Superficie Commerciale complessiva ammonta a circa:

S. comm. = mq. 166 + mq. 38 / 3 =

mq. 166 + mq. 12 (arrotondato) = mq. 178

6. **(Fg.6 Part.2039 Cat.C6 Cl.1 Mq.104)** Fabbricato con destinazione deposito disposto su tre livelli ed area esterna pertinenziale, con accesso pedonale direttamente dalla strada comunale. La superficie commerciale dell'immobile (calcolata al lordo dei muri perimetrali e divisorii interni) è pari a circa:

- Piano interrato mq. 24
- Piano terra mq. 57
- Piano primo mq. 57
- Totale mq. 138
- Area pertinenziale esterna mq. 457

7. **(Fg.9 Part.8482, Fg.9 Part.472, Fg.9 Part.9157, Fg.9 Part.9164, Fg.9 Part.8497)**
 Lotto di terreno edificabile inserito nel Piano di Lottizzazione denominato San Sebastiano (LOTTO N. 4 ex Deliberazione di Consiglio comunale n. 45



del 20.11.2006); Le opere di urbanizzazione inerenti il piano attuativo sono state ultimate e collaudate ed il lotto edificabile è servito da tutti i sottoservizi ad eccezione del gas metano; L'edificabilità del lotto è subordinata ai seguenti parametri:

- La superficie fondiaria mq. 800
 - Volumetria mc. 898.96
 - Distanza confini mt. 5
 - Distanza Strade mt. 5
 - Altezza massima mt. 5.50
8. (Fig.9 Part.9165, Fig.9 Part.8494, Fig.9 Part.8488, Fig.9 Part.9158) Aree destinate ad opere di urbanizzazione, in particolare strada e parcheggi privati ad uso pubblico, inserite nel Piano di Lottizzazione denominato San Sebastiano (Collaudo tecnico amministrativo del Luglio 2015);
9. (Fig.9 Part.538, Fig.9 Part.1207, Fig.9 Part.1261) Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA, limitrofi alla stalla/fienile di cui alla particella n. 1974, destinati prevalentemente a prato;
10. (Fig.9 Part.1458, Fig.9 Part.511, Fig.9 Part.1535, Fig.9 Part.505, Fig.9 Part.1696, Fig.9 Part.844, Fig.9 Part.1884, Fig.9 Part.1883, Fig.9 Part.1964) Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA, limitrofi alla stalla/fienile di cui alla particella n. 1974, destinati prevalentemente a bosco con le seguenti tipologie di alberi ad alto fusto, frassino, faggio e carpino;
11. (Fig.9 Part.1477) Terreno in località Fracia di ZOGNO (coordinate 45°48'09.7"N 9°42'22.8"E) destinato prevalentemente a bosco;
12. (Fig.9 Part. 2037, Fig.9 Part. 2038, Fig.9 Part.2042, Fig.9 Part.800, Fig.9 Part.2040, Fig.9 Part.787, Fig.9 Part.788) Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA limitrofi alla particella n. 2039 (in uso all'Associazione Alpini) destinato prevalentemente a bosco ed attraversati dalla linea elettrica.



Stato di Conservazione del fabbricato

Si riepilogano di seguito i provvedimenti autorizzativi relativi ad ogni fabbricato, di cui si allega un estratto alla relazione di perizia:

Fabbricato di Via Cavour 31

- Concessione Edilizia inerente la ristrutturazione dell'intero fabbricato del 28.04.1978;
- Deposito Collaudo opere in c.a. del 20.12.1979;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 13.02.1980;
- Comunicazione di inizio lavori per spostamento tavolati interni al 2° piano del 03.08.1989;
- Concessione Edilizia per la formazione di abbaini nel sottotetto del 07.10.1996;
- Permesso di Costruire in Sanatoria per la sistemazione dei prospetti e delle aperture del 24.03.2011;
- Segnalazione certificata di inizio attività per la divisione degli appartamenti al 2° piano del 11.04.2011;
- Denuncia di inizio lavori per il recupero del sottotetto del 04.02.2013 (Pratica archiviata d'Ufficio in quanto non è stata mai integrata);

Il fabbricato si presenta nel complesso in buono stato di conservazione, ed il suo aspetto esteriore rende evidente una situazione di sufficiente ed adeguata conservazione delle finiture e dei materiali esterni, tale da non indicare la necessità di interventi complessivi di manutenzione esterna.

Nello specifico si riepilogano le principali caratteristiche delle unità negoziali oggetto di perizia:

1. **Appartamento posto al terzo piano** (di cui alla pratica di recupero del sottotetto non conforme) - Fg.18 Part.1785 Sub.723 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5



- la pavimentazione in tutti i locali, ad eccezione del bagno e della zona cottura, è in parquet;
- la pavimentazione ed il rivestimento del bagno è in ceramica;
- il soffitto e le pareti sono rifinite con intonaco fine, salvo gli abbaini che hanno la copertura in legno a vista;
- i serramenti esterni sono in legno/alluminio di colore bianco con il vetro camera;
- le porte interne sono del tipo in legno color bianco;
- la caldaia si trova nella zona cucina ed ha una canna fumaria autonoma sfociante oltre il tetto;
- la porta di ingresso è blindata.

2. **Appartamento posto al secondo piano** - Fg.18 Part.1785 Sub.720 Cat.A2 Cl.2

Vani 5.5

- la pavimentazione in tutti i locali è in ceramica;
- le pareti dei bagni e dell'angolo cottura sono rivestite in ceramica;
- il soffitto e le pareti sono rifinite con intonaco fine;
- i serramenti esterni sono in legno/alluminio di colore bianco con il vetro camera e le persiane color noce di alluminio;
- le porte interne sono del tipo in legno color bianco;
- la porta di ingresso è blindata.

3. **Appartamento posto al secondo piano** - Fg.18 Part.1785 Sub.722 Cat.A2 Cl.2

Vani 3.5;

- la pavimentazione in tutti i locali è in ceramica;
- le pareti dei bagni e dell'angolo cottura sono rivestite in ceramica;
- il soffitto e le pareti sono rifinite con intonaco fine;
- i serramenti esterni sono in legno/alluminio di colore bianco con il vetro camera e le persiane color noce di alluminio;



- le porte interne sono del tipo in legno color bianco;
- la porta di ingresso è blindata.

4. Autorimessa singola al Piano interrato - Fg.18 Part.1785 Sub.712 Cat.C6 Cl.2

Mq.19

- la pavimentazione interna è in cls;
- la basculante è in lamiera rivestita in legno con apertura elettrica;
- è presente l'impianto elettrico;
- le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile.

Inoltre si precisano i seguenti aspetti di ordine generale:

- la lattoneria del tetto è in rame con pluviali esterni;
- il riscaldamento è autonomo a gas metano;
- è presente l'impianto telefonico;
- è presente l'impianto di distribuzione del gas-metano per usi domestici;
- è presente l'impianto idraulico;
- è presente l'impianto di fognatura collegato alla rete comunale.

Non è stata riscontrata alcuna certificazione di conformità degli impianti secondo i requisiti prescritti dall' art. 9 della L.46/90.

Fabbricato di Via Roncaglia sn ad uso stalla/fienile - Fg.5 Part.1974 Cat.C6 Cl.1

Mq.130

- Concessione Edilizia per la sistemazione interna della stalla e del fienile del 27.03.1979;
- Permesso di Costruire in sanatoria per la formazione di piazzale del 14.07.2010;
- Permesso di Costruire per la ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione di autorimesse del 31.03.2011;



Il fabbricato rurale, al quale si accede mediante una servitù di passo su una strada privata, e considerato che i lavori di ristrutturazione non sono stati avviati, si presenta in buono stato di conservazione, ed il suo aspetto esteriore rende evidente una situazione di sufficiente ed adeguata conservazione delle finiture e dei materiali esterni, tale da non indicare la necessità di interventi complessivi di manutenzione esterna. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile e la copertura, con struttura portante in legno, non presenta infiltrazioni o cedimenti. All'interno dell'ex locale al piano terra, originariamente destinato a cisterna, è stato realizzato un bagno provvisorio in attesa della realizzazione dei lavori di ristrutturazione generali previsti dai sopra menzionati provvedimenti autorizzativi.

Fabbricato di Via Roncaglia sn ad uso deposito (in uso all'Associazione Alpini)

- Fg.6 Part.2039 Cat.C6 Cl.1 Mq.104

- Segnalazione certificata di inizio attività per manutenzione straordinaria dell'intero edificio del 07.01.2015;

I lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato sono in corso ed al momento lo stesso non è accessibile. Dal sopralluogo in cantiere emerge che tutte le opere strutturali in cls sono state ultimate e che mancano le finiture, quali gli impianti, gli intonaci, i serramenti e le opere da fabbro.

3 - QUESITO

"Per le costruzioni iniziate anteriormente al 02/09/1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge n. 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse"



Agli atti del Comune di Zogno, per il fabbricato di Via Cavour 31, la cui origine è antecedente il 02/09/1967, sono presenti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia inerente la ristrutturazione dell'intero fabbricato del 28.04.1978;
- Deposito Collaudo opere in c.a. del 20.12.1979;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 13.02.1980;
- Comunicazione di inizio lavori per spostamento tavolati interni al 2° piano del 03.08.1989;
- Concessione Edilizia per la formazione di abbaini nel sottotetto del 07.10.1996;
- Permesso di Costruire in Sanatoria per la sistemazione dei prospetti e delle aperture del 24.03.2011;
- Segnalazione certificata di inizio attività per la divisione degli appartamenti al 2° piano del 11.04.2011;
- Denuncia di inizio lavori per il recupero del sottotetto del 04.02.2013 (Pratica archiviata d'Ufficio in quanto non è stata mai integrata);

Agli atti del Comune di Zogno, per il fabbricato di Via Roncaglia ad uso stalla/fienile, la cui origine è antecedente il 02/09/1967, sono presenti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia per la sistemazione interna della stalla e del fienile del 27.03.1979;
- Permesso di Costruire in sanatoria per la formazione di piazzale del 14.07.2010;
- Permesso di Costruire per la ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione di autorimesse del 31.03.2011;



Agli atti del Comune di Zogno, per il fabbricato di Via Roncaglia ad uso deposito (in uso all'Associazione Alpini), di cui non è stata riscontrata alcuna pratica inerente la sua origine, sono presenti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Segnalazione certificata di inizio attività per manutenzione straordinaria dell'intero edificio del 07.01.2015.

4 - QUESITO

"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 domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti."

Il fabbricato di Via Cavour 31 è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia inerente la ristrutturazione dell'intero fabbricato del 28.04.1978;
- Deposito Collaudo opere in c.a. del 20.12.1979;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 13.02.1980;
- Comunicazione di inizio lavori per spostamento tavolati interni al 2° piano del 03.08.1989;
- Concessione Edilizia per la formazione di abbaini nel sottotetto del 07.10.1996;
- Permesso di Costruire in Sanatoria per la sistemazione dei prospetti e delle aperture del 24.03.2011;



- Segnalazione certificata di inizio attività per la divisione degli appartamenti al 2° piano del 11.04.2011;
- Denuncia di inizio lavori per il recupero del sottotetto del 04.02.2013 (Pratica archiviata d'Ufficio in quanto non è stata mai integrata);

I sopralluoghi condotti in sito hanno accertato che la situazione effettiva dei luoghi è coerente con i provvedimenti autorizzativi per quanto concerne le unità abitative poste al secondo piano e per l'autorimessa al piano interrato, ovvero per gli immobili censiti al Fg.18 Part.1785 Sub.712 Cat.C6 Cl.2 Mq.19, al Fg.18 Part.1785 Sub.720 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5 ed al Fg.18 Part.1785 Sub.722 Cat.A2 Cl.2 Vani 3.5, mentre per quanto concerne l'unità abitativa al terzo piano, di cui al progetto di recupero del sottotetto, censito al Fg.18 Part.1785 Sub.723 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5, si rileva che agli atti del Comune di Zogno il progetto di recupero del sottotetto è stato archiviato per mancanza di documentazione, pertanto le attuali opere edilizie, seppur autorizzabili nel contenuto progettuale, non risultano conformi ad alcun provvedimento autorizzativo.

Si stima che le attuali opere realizzate per il recupero del sottotetto ai fini abitativi possano essere autorizzate mediante una istanza di Permesso di Costruire in sanatoria il cui costo complessivo tra spese tecniche, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione ammonta ad €. 18.000,00 (diciottomila/00).

Per il Fabbricato di Via Roncaglia sn ad uso stalla/fienile risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia per la sistemazione interna della stalla e del fienile del 27.03.1979;
- Permesso di Costruire in sanatoria per la formazione di piazzale del 14.07.2010;



- Permesso di Costruire per la ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione di autorimesse del 31.03.2011;

I sopralluoghi condotti in sito hanno accertato che la situazione effettiva dei luoghi non è coerente con la situazione descritta negli elaborati progettuali, infatti agli atti del Comune di Zogno vi è un Permesso di Costruire per la ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione di autorimesse del 31.03.2011, opere edilizie che non sono state avviate, ad eccezione di un muro di contenimento per la realizzazione delle autorimesse. Pertanto ad oggi il fabbricato ad uso stalla/fienile risulta utilizzato come deposito. All'interno dell'ex locale al piano terra, originariamente destinato a cisterna, è stato realizzato un bagno provvisorio di cantiere in attesa della realizzazione dei lavori di ristrutturazione generali previsti dai sopra menzionati provvedimenti autorizzativi.

Per il Fabbricato di Via Roncaglia sn ad uso deposito (in uso all'Associazione Alpini) risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Segnalazione certificata di inizio attività per manutenzione straordinaria dell'intero edificio del 07.01.2015;

Come indicato al Quesito n. 2 i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato sono in corso e le opere eseguite fino al giorno del sopralluogo sono conformi al progetto depositato agli atti del Comune di Zogno.

5 - QUESITO

"Per i terreni, allegli certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 Legge 47/85":

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale in data 29.10.2015 al n. 14465 di prot..



6 - QUESITO

"provveda 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 Nuovo Catasto Edilizio Urbano in relazione alla Legge n°1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda, ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative."

Gli immobili, siti in Via Cavour n. 31 a Zogno (BG):

Appartamento posto al terzo piano (di cui alla pratica di recupero del sottotetto non conforme) censito al N.C.E.U. nel seguente modo:

Fg.18 Part.1785 Sub.723 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5;

Appartamento posto al secondo piano censito al N.C.E.U. nel seguente modo:

Fg.18 Part.1785 Sub.720 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5;

Appartamento posto al secondo piano censito al N.C.E.U. nel seguente modo:

Fg.18 Part.1785 Sub.722 Cat.A2 Cl.2 Vani 3.5;

Autorimessa singola al Piano interrato censito al N.C.E.U. nel seguente modo:

Fg.18 Part.1785 Sub.712 Cat.C6 Cl.2 Mq.19

Fabbricato di Via Roncaglia sn ad uso stalla/fienile censito al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.5 Part.1974 Cat.C6 Cl.1 Mq.130

Fabbricato di Via Roncaglia sn ad uso deposito (in uso all'Associazione Alpini) censito al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.6 Part.2039 Cat.C6 Cl.1 Mq.104



Le schede catastali e le visure catastali vengono allegati alla presente perizia. E' stato verificato che la situazione risultante dalle planimetrie catastali di tutti i sopramenzionati fabbricati è conforme allo stato di fatto degli immobili.

7 - QUESITO

"a predisporre certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 03.03.2011 n. 28), salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di un tecnico abilitato ove necessario"

In seguito alla comunicazione del Giudice del 04.12.2015 il CTU è stato esonerato dalla redazione dell'Attestazione di prestazione energetica (APE).

8 - QUESITO

"provveda 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"

In relazione al momento della notifica del pignoramento si è accertato che gli immobili ed i terreni risultavano intestati secondo il seguente prospetto:

Via Cavour n.31 intestati al Sig. [REDACTED]:

1. Unità abitativa posta al terzo piano di un fabbricato tipo condominio, censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.723 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5 (Via Cavour n.31, 3° Piano);
2. Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio, censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.720 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5 (Via Cavour n.31, 2° Piano);
3. Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio,



Fg.18 Part.1785 Sub.722 Cat.A2 Cl.2 Vani 3.5 (Via Cavour n.31, 2° Piano)

4. Autorimessa singola posta al piano interrato con accesso carrale comune, censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.712 Cat.C6 Cl.2 Mq.19 (Via Cavour 31 Piano S1);

Via Roncaglia sn intestati al Sig. [REDACTED]:

5. Fabbricato rurale con destinazione deposito, stalla e fienile, disposto su due livelli con accesso carrale mediante una servitù di passo su una strada privata e censito al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.5 Part.1974 Cat.C6 Cl.1 Mq.130 (Piano S1-T);
6. Fabbricato con destinazione deposito disposto su tre livelli ed area esterna pertinenziale, con accesso pedonale direttamente dalla strada comunale e censito al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.6 Part.2039 Cat.C6 Cl.1 Mq.104 (SN Piano S1-T);

**TERRENI di are 11.70 FG.9 (FG MAPPA 17) intestati alla [REDACTED]
inseriti nel Piano di Lottizzazione denominato San Sebastiano (ex Deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 20.11.2006):**

7. Fg.9 Part.8488 are 1.90 semin.2 R.D.€0.49 R.A.€0.29;
8. Fg.9 Part.8494 are 0.30 sem.arb.2 R.D.€0.07 R.A.€0.05;
Fg.9 Part.8489 are 4.25 sem.arb.2 R.D.€0.99 R.A.€0.66 Soppresso;
9. Fg.9 Part.9164 are 03.40 sem.arb.2 R.D.€0.79 R.A.€0.53 (ex 8489);
10. Fg.9 Part.9165 are 00.85 sem.arb.2 R.D.€0.20 R.A.€0.13 (ex 8489)
Fg.9 Part.8484 are 02.60 sem.arb.2 R.D.€0.60 R.A.€0.40 Soppresso;
11. Fg.9 Part.9157 are 02.05 sem.arb.2 R.D.€0.48 R.A.€0.32 (ex 8484);
12. Fg.9 Part.9158 are 00.55 sem.arb.2 R.D.€0.13 R.A.€0.09 (ex 8484);
13. Fg.9 Part.472 are 01.60 semin.2 R.D.€0.41 R.A.€0.25;
14. Fg.9 Part.8482 are 0.45 prato.arb.2 R.D.€0.09 R.A.€0.08;
15. Fg.9 Part.8497 are 0.60 relitt.stradale



Terreni in località SOMENDENNA intestati al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] limitrofi alla stalla/fienile di cui alla particella n. 1974:

16. Fg.9 Part.538 are 53.80 prato R.D.€5.56 R.A.€5.56;
17. Fg.9 Part.1207 are 21.00 Cast.Frutt. R.D.€3.25 R.A.€1.08;
18. Fg.9 Part.1261 are 15.00 pascolo R.D.€0.93 R.A.€0.62;
19. Fg.9 Part.1535 are 23.30 cast.frutt. R.D.€3.61 R.A.€1.20;
20. Fg.9 Part.1964 are 35.11 prato R.D.€3.63 R.A.€3.63;
21. Fg.9 Part.1884 are 3.30 prato R.D.€0.34 R.A.€0.34;
22. Fg.9 Part.1883 are 1.74 prato R.D.€0.18 R.A.€0.18;
23. Fg.9 Part.844 are 1.20 Cast.Frutt. R.D.€0.19 R.A.€0.06;
24. Fg.9 Part.505 are 13.90 Cast.Frutt. R.D.€2.15 R.A.€0.72;
25. Fg.9 Part.1696 are 1.10 prato R.D.€0.11 R.A.€0.11;
26. Fg.9 Part.511 are 12.70 bosco ceduo R.D.€1.05 R.A.€0.39;
27. Fg.9 Part.1458 are 26.20 Bosco Ceduo R.D.€2.16 R.A.€0.81;

Terreno in località Fracia (coordinate 45°48'09.7"N 9°42'22.8"E) intestato al [REDACTED]

28. Fg.9 Part.1477 are 27.00 Bosco Ceduo R.D.€3.49 R.A.€0.84;

Terreni in località SOMENDENNA intestati al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] limitrofi alla particella n. 2039 (in uso all'Associazione

Alpini):

29. Fg.9 Part. 2037 are 4.61 prato R.D.€1.31 R.A.€1.31;
30. Fg.9 Part. 2038 are 4.61 prato R.D.€0.83 R.A.€0.83;
31. Fg.9 Part.787 are 3.70 prato R.D.€0.67 R.A.€0.67;
32. Fg.9 Part.788 are 10.00 prato R.D.€1.81 R.A.€1.81;
33. Fg.9 Part.800 are 8.80 prato arboreo R.D.€1.82 R.A.€1.59;
34. Fg.9 Part.2040 are 2.95 prato arboreo R.D.€0.61 R.A.€0.53;
35. Fg.9 Part.2042 are 2.28 prato R.D.€ 0.41 R.A.€0.41;



36. Fg.9 Part.2046 are 0.30 prato R.D.€.0.05 R.A.€.0.05;

9 - QUESITO

"provveda 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, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente":

Per quanto concerne gli immobili della Società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] si riepiloga di seguito l'elenco delle formalità pregiudizievoli in ordine cronologico di cui si allegano le ispezioni ipotecarie:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2010 - Registro Particolare 2466 Registro Generale 13672 - Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Repertorio 129387/46757 del 11/03/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per Immobili siti in ZOGNO (BG);
2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2010 - Registro Particolare 3310 Registro Generale 17747 - Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Repertorio 129597/46917 del 29/03/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in ZOGNO (BG)
Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1261 del 08/03/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2010 - Registro Particolare 9737 Registro Generale 49540 - Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Repertorio 131141/48133 del 14/09/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da



CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per Immobili siti in ZOGNO (BG).

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1499 del 18/03/2013 (QUIETANZA E CONFERMA)

2 - Annotazione n. 1500 del 18/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2012 - Registro Particolare 4106 Registro Generale 26793 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE BERGAMO Repertorio 1656/2012 del 01/06/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Immobili siti in ZOGNO (BG).

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5966 del 22/08/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2013 - Registro Particolare 981 Registro Generale 6589 - Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BERGAMO Repertorio 2526/2010 del 13/10/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Immobili siti in ZOGNO (BG);
6. ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2013 - Registro Particolare 1630 Registro Generale 10983 - Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Repertorio 66953/45480 del 11/03/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per Immobili siti in ZOGNO (BG);
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2013 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 10988 - Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Repertorio 66954/45481 del 11/03/2013 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO per Immobili siti in ZOGNO (BG);
8. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2013 - Registro Particolare 6404 Registro Generale 39083 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio



3077/13 del 20/05/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Immobili siti in ZOGNO (BG);

9. ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2014 - Registro Particolare 898 Registro Generale 6606 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 981 del 14/02/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Immobili siti in ZOGNO (BG);
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2014 - Registro Particolare 16699 Registro Generale 23057 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5260 del 23/05/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ZOGNO (BG).

Per quanto concerne gli immobili del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] si riepiloga di seguito l'elenco delle formalità pregiudizievoli in ordine cronologico di cui si allegano le ispezioni ipotecarie:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 14/05/2007 - Registro Particolare 7661 Registro Generale 30410 - Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Repertorio 49529/31811 del 09/05/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per Immobili siti in ZOGNO (BG) - Documenti successivi correlati:
 - 1 - Annotazione n. 5843 del 14/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2011 - Registro Particolare 2886 Registro Generale 14358 - Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDICE DI PACE Repertorio 47/2010 del 25/10/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Immobili siti in ZOGNO (BG)

Documenti successivi correlati:

 - 1 - Annotazione n. 10145 del 13/09/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2011 - Registro Particolare 9146 Registro Generale 45349 - Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Repertorio



135225/51288 del 05/09/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per Immobili siti in ZOGNO (BG) - Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5844 del 14/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2012 - Registro Particolare 5855 Registro Generale 37029 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1341 del 23/05/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA di Immobili siti in ZOGNO (BG) - Doc. successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1586 del 20/03/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

AGGIORNAMENTO :

Fino a tutto il 20.10.2015 S.E.&O. (vedasi allegate ispezioni ipotecarie)

10 - QUESITO

"Determini il valore degli immobili pignorati"

In base alle quantità di misura del fabbricato dedotte dalla documentazione reperita, unitamente alla verifica delle stesse ed ai rilievi effettuati in sito; considerato quanto finora esposto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive dei fabbricati, dei livelli di manutenzione e conservazione, del grado di vetustà ed in relazione alle ulteriori indagini di mercato effettuate in zona, si procede alla determinazione del probabile valore venale da attribuire ai beni oggetto della presente perizia.

Immobili	<i>Sup. Comm (mq).</i>	<i>Prezzo Unitario (Euro)</i>	<i>Valore (Euro)</i>
Unità abitativa posta al terzo ed ultimo piano di un fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno. L'unità è stata realizzata mediante il recupero del sottotetto esistente ed è così composta: ingresso / soggiorno, cucina abitabile, locale lavanderia, bagno, una camera da letto matrimoniale, un sottotetto non abitabile un soppalco ad uso ripostiglio sopra il vano	147	800,00	117.600,00



scale ed una cantina. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.723 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5			
Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno. L'unità è così composta: ingresso / soggiorno, cucina abitabile, locale lavanderia, bagno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia, un balcone ed una cantina. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.720 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5	91	1.200,00	109.200,00
Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno. L'unità è così composta: soggiorno cucina, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed un balcone. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.722 Cat.A2 Cl.2 Vani 3.5	45	1.200,00	54.000,00
Autorimessa singola posta al piano interrato del Fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno, con accesso carrale comune da Vicolo Santa Maria. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.712 Cat.C6 Cl.2 Mq.19	19	650,00	12.350,00
Fabbricato rurale in Via Roncaglia sn con destinazione stalla e fienile, disposto su due livelli e con accesso carrale mediante una servitù di passo su una strada privata. Lo stesso è censito al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.5 Part.1974 Cat.C6 Cl.1 Mq.130 (Piano S1-T)	178	600,00	106.800,00
Fabbricato con destinazione deposito in Via Roncaglia sn disposto su tre livelli ed area esterna pertinenziale, con accesso pedonale direttamente dalla strada comunale. Lo stesso ha un vincolo di destinazione d'uso per l'Associazione Alpini ed è censito al N.C.E.U. al Fg.6 Part.2039 Cat.C6 Cl.1 Mq.104 (SN Piano S1-T) oltre ad un'area pertinenziale censita al Fg.9 Part.2046 are 0.30 prato R.D.€.0.05 R.A.€.0.05	138	200,00	27.600,00
Totale (parziale)			427.550,00

Terreno edificabile	<i>Sup. Comm (mc).</i>	<i>Prezzo Unitario (Euro)</i>	<i>Valore (Euro)</i>
Lotto di terreno edificabile inserito nel Piano di Lottizzazione denominato San	898,96	115,00	103.380,40



Sebastiano (LOTTO N. 4 ex Deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 20.11.2006) di mq. 800: <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.8482 are 0.45 prato.arb.2 R.D.€0.09 R.A.€0.08; - Fg.9 Part.472 are 01.60 semin.2 R.D.€0.41 R.A.€0.25; - Fg.9 Part.9157 are 02.05 sem.arb.2 R.D.€0.48 R.A.€0.32 (ex 8484); - Fg.9 Part.9164 are 03.40 sem.arb.2 R.D.€0.79 R.A.€0.53 (ex 8489 soppresso); - Fg.9 Part.8497 are 0.60 relitt.stradale; 			
Terreni	<i>Sup. Comm (mq).</i>	<i>Prezzo Unitario (Euro)</i>	<i>Valore (Euro)</i>
Aree destinate ad opere di urbanizzazione, in particolare strada e parcheggi privati ad uso pubblico, inserite nel Piano di Lottizzazione denominato San Sebastiano (Collaudo tecnico amministrativo del Luglio 2015) <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.9165 are 00.85 sem.arb.2 R.D.€0.20 R.A.€0.13 (ex 8489 soppresso); - Fg.9 Part.8494 are 0.30 sem.arb.2 R.D.€0.07 R.A.€0.05; - Fg.9 Part.8488 are 1.90 semin.2 R.D.€0.49 R.A.€0.29; - Fg.9 Part.9158 are 00.55 sem.arb.2 R.D.€0.13 R.A.€0.09 (ex 8484 soppresso) 	360	6,00	2.160,00
Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA, limitrofi alla stalla/fienile di cui alla particella n. 1974, destinati prevalentemente a prato: <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.538 are 53.80 prato R.D.€5.56 R.A.€5.56; - Fg.9 Part.1207 are 21.00 Cast.Frutt. R.D.€3.25 R.A.€1.08; - Fg.9 Part.1261 are 15.00 pascolo R.D.€0.93 R.A.€0.62; 	8.980	0,54	4.849,20
Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA, limitrofi alla stalla/fienile di cui alla particella n. 1974, destinati prevalentemente a bosco con le seguenti tipologie di alberi ad alto fusto, frassino, faggio e carpino: <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.1458 are 26.20 Bosco Ceduo R.D.€2.16 R.A.€0.81; - Fg.9 Part.511 are 12.70 bosco ceduo 	11.855	0,40	4.742,00



<ul style="list-style-type: none"> R.D.€1.05 R.A.€0.39; - Fg.9 Part.1535 are 23.30 cast.frutt. R.D.€3.61 R.A.€1.20; - Fg.9 Part.505 are 13.90 Cast.Frutt. R.D.€2.15 R.A.€0.72; - Fg.9 Part.1696 are 1.10 prato R.D.€0.11 R.A.€0.11; - Fg.9 Part.844 are 1.20 Cast.Frutt. R.D.€0.19 R.A.€0.06; - Fg.9 Part.1884 are 3.30 prato R.D.€0.34 R.A.€0.34; - Fg.9 Part.1883 are 1.74 prato R.D.€0.18 R.A.€0.18 (STRADA COMUNALE); - Fg.9 Part.1964 are 35.11 prato R.D.€3.63 R.A.€3.63 (DIVISA IN DUE PORZIONI DI TERRENO A PRATO DA UNA STRADA COMUNALE); 			
Terreno in località Fracia di ZOGNO (coordinate 45°48'09.7"N 9°42'22.8"E) destinato prevalentemente a bosco: Fg.9 Part.1477 are 27.00 Bosco Ceduo R.D.€3.49 R.A.€0.84	2.700	0,36	972,00
Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA limitrofi alla particella n. 2039 (in uso all'Associazione Alpini) destinato prevalentemente a bosco ed attraversati dalla linea elettrica: <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part. 2037 are 4.61 prato R.D.€1.31 R.A.€1.31; - Fg.9 Part. 2038 are 4.61 prato R.D.€0.83 R.A.€0.83; - Fg.9 Part.2042 are 2.28 prato R.D.€. 0.41 R.A.€0.41; - Fg.9 Part.800 are 8.80 prato arboreo R.D.€1.82 R.A.€1.59; - Fg.9 Part.2040 are 2.95 prato arboreo R.D.€0.61 R.A.€0.53; - Fg.9 Part.787 are 3.70 prato R.D.€0.67 R.A.€0.67; - Fg.9 Part.788 are 10.00 prato R.D.€1.81 R.A.€1.81; 	3.695	0,40	1.478,00
Totale	27.590		14.201,20

Il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad Euro 545.131,60 (cinquecentoquarantacinquemilacentotrentuno/60).

Si precisa che la suddetta valutazione complessiva ha tenuto conto dell'esistenza delle aree pertinenziali dei fabbricati, seppur privi di autonomia e di apporto



edificabile, senza parti condominiali, pertanto conglobati nel coacervo delle valutazioni sugli edifici.

11 - QUESITO

"Proceda alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale":

La tipologia architettonica e fisica dei beni consente la seguente suddivisione degli stessi in lotti autonomi:

Lotto	Oggetto	Valore (Euro)
1	Unità abitativa posta al terzo ed ultimo piano di un fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno. L'unità è stata realizzata mediante il recupero del sottotetto esistente ed è così composta: ingresso / soggiorno, cucina abitabile, locale lavanderia, bagno, una camera da letto matrimoniale, un sottotetto non abitabile un soppalco ad uso ripostiglio sopra il vano scale ed una cantina. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.723 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5	117.600,00
2	Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno. L'unità è così composta: ingresso / soggiorno, cucina abitabile, locale lavanderia, bagno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia, un balcone ed una cantina. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.720 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5	109.200,00
3	Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno. L'unità è così composta: soggiorno cucina, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed un balcone. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.722 Cat.A2 Cl.2 Vani 3.5	54.000,00
4	Autorimessa singola posta al piano interrato del Fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno, con accesso carrale comune da Vicolo Santa Maria. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.712 Cat.C6 Cl.2 Mq.19	12.350,00
5	Fabbricato rurale in Via Roncaglia sn con destinazione stalla e fienile, disposto su due livelli e con accesso carrale mediante una servitù di passo su una strada privata. Lo stesso è censito al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.5 Part.1974 Cat.C6 Cl.1 Mq.130 (Piano S1-T)	106.800,00
6	Fabbricato con destinazione deposito in Via Roncaglia sn disposto su tre livelli ed area esterna pertinenziale, con accesso pedonale direttamente dalla strada comunale. Lo stesso ha un vincolo di	27.600,00



	destinazione d'uso per l'Associazione Alpini ed è censito al N.C.E.U. al Fg.6 Part.2039 Cat.C6 Cl.1 Mq.104 (SN Piano S1-T) oltre ad un'area pertinenziale censita al Fg.9 Part.2046 are 0.30 prato R.D.€0.05 R.A.€0.05	
7	<p>Lotto di terreno edificabile inserito nel Piano di Lottizzazione denominato San Sebastiano (LOTTO N. 4 ex Deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 20.11.2006) di mq. 800:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.8482 are 0.45 prato.arb.2 R.D.€0.09 R.A.€0.08; - Fg.9 Part.472 are 01.60 semin.2 R.D.€0.41 R.A.€0.25; - Fg.9 Part.9157 are 02.05 sem.arb.2 R.D.€0.48 R.A.€0.32 (ex 8484); - Fg.9 Part.9164 are 03.40 sem.arb.2 R.D.€0.79 R.A.€0.53 (ex 8489 soppresso); - Fg.9 Part.8497 are 0.60 relitt.stradale; 	103.380,40
8	<p>Aree destinate ad opere di urbanizzazione, in particolare strada e parcheggi privati ad uso pubblico, inserite nel Piano di Lottizzazione denominato San Sebastiano (Collaudo tecnico amministrativo del Luglio 2015)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.9165 are 00.85 sem.arb.2 R.D.€0.20 R.A.€0.13 (ex 8489 soppresso); - Fg.9 Part.8494 are 0.30 sem.arb.2 R.D.€0.07 R.A.€0.05; - Fg.9 Part.8488 are 1.90 semin.2 R.D.€0.49 R.A.€0.29; - Fg.9 Part.9158 are 00.55 sem.arb.2 R.D.€0.13 R.A.€0.09 (ex 8484 soppresso) 	2.160,00
9	<p>Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA, limitrofi alla stalla/fienile di cui alla particella n. 1974, destinati prevalentemente a prato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.538 are 53.80 prato R.D.€5.56 R.A.€5.56; - Fg.9 Part.1207 are 21.00 Cast.Frutt. R.D.€3.25 R.A.€1.08; - Fg.9 Part.1261 are 15.00 pascolo R.D.€0.93 R.A.€0.62; 	4.849,20
10	<p>Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA, limitrofi alla stalla/fienile di cui alla particella n. 1974, destinati prevalentemente a bosco con le seguenti tipologie di alberi ad alto fusto, frassino, faggio e carpino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.1458 are 26.20 Bosco Ceduo R.D.€2.16 R.A.€0.81; - Fg.9 Part.511 are 12.70 bosco ceduo R.D.€1.05 R.A.€0.39; - Fg.9 Part.1535 are 23.30 cast.frutt. R.D.€3.61 R.A.€1.20; - Fg.9 Part.505 are 13.90 Cast.Frutt. R.D.€2.15 R.A.€0.72; - Fg.9 Part.1696 are 1.10 prato R.D.€0.11 R.A.€0.11; - Fg.9 Part.844 are 1.20 Cast.Frutt. R.D.€0.19 R.A.€0.06; - Fg.9 Part.1884 are 3.30 prato R.D.€0.34 R.A.€0.34; - Fg.9 Part.1883 are 1.74 prato R.D.€0.18 R.A.€0.18 (STRADA COMUNALE); - Fg.9 Part.1964 are 35.11 prato R.D.€3.63 R.A.€3.63 (DIVISA IN DUE PORZIONI DI TERRENO A PRATO DA UNA STRADA COMUNALE); 	4.742,00
11	<p>Terreno in località Fracia di ZOGNO (coordinate 45°48'09.7"N 9°42'22.8"E) destinato prevalentemente a bosco:</p> <p>Fg.9 Part.1477 are 27.00 Bosco Ceduo R.D.€3.49 R.A.€0.84</p>	972,00
12	<p>Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA limitrofi alla particella n. 2039 (in uso all'Associazione Alpini) destinato prevalentemente a bosco ed attraversati dalla linea elettrica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part. 2037 are 4.61 prato R.D.€1.31 R.A.€1.31; 	1.478,00



-	Fg.9 Part. 2038 are 4.61 prato R.D.€0.83 R.A.€0.83;	
-	Fg.9 Part.2042 are 2.28 prato R.D.€ 0.41 R.A.€0.41;	
-	Fg.9 Part.800 are 8.80 prato arboreo R.D.€1.82 R.A.€1.59;	
-	Fg.9 Part.2040 are 2.95 prato arboreo R.D.€0.61 R.A.€0.53;	
-	Fg.9 Part.787 are 3.70 prato R.D.€0.67 R.A.€0.67;	
-	Fg.9 Part.788 are 10.00 prato R.D.€1.81 R.A.€1.81;	
	Totale	545.131,60

12 - QUESITO

"provveda all'accertamento della comoda divisibilità dei beni ":

vedi sopra

13 – QUESITO

“provveda 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 all'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico”.

Alla data in cui sono stati effettuati i sopralluoghi in sito, le unità immobiliari in commento risultavano occupate dai seguenti soggetti:

N	Oggetto	Possesso
1	Unità abitativa posta al terzo ed ultimo piano di un fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785	Alla data del 13.11.2015 il [REDACTED]



	Sub.723 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5	
2	Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.720 Cat.A2 Cl.2 Vani 5.5	Alla data del 13.11.2015 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] all'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 18.09.2015, con durata di anni quattro rinnovabili.
3	Unità abitativa posta al secondo piano di un fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno. L'unità è così composta: soggiorno cucina, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed un balcone. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.722 Cat.A2 Cl.2 Vani 3.5	Alla data del 13.11.2015 [REDACTED] [REDACTED] si comunica inoltre che lo stesso proprietario ha comunicato al CTU che in data 24.11.2015 l'unità abitativa è stata data in locazione a [REDACTED] con contratto di anni quattro rinnovabili.
4	Autorimessa singola posta al piano interrato del Fabbricato tipo condominio sito in Via Cavour n.31 a Zogno, con accesso carrale comune da Vicolo Santa Maria. La stessa è censita al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.18 Part.1785 Sub.712 Cat.C6 Cl.2 Mq.19	Alla data del 13.11.2015 il [REDACTED] [REDACTED]
5	Fabbricato rurale in Via Roncaglia sn con destinazione stalla e fienile, disposto su due livelli e con accesso carrale mediante una servitù di passo su una strada privata. Lo stesso è censito al N.C.E.U. nel seguente modo: Fg.5 Part.1974 Cat.C6 Cl.1 Mq.130 (Piano S1-T)	Alla data del 13.11.2015 il [REDACTED] [REDACTED]
6	Fabbricato con destinazione deposito in Via Roncaglia sn disposto su tre livelli ed area esterna pertinenziale, con accesso pedonale direttamente dalla strada comunale. Lo stesso ha un vincolo di destinazione d'uso per l'Associazione Alpini ed è censito al N.C.E.U. al Fg.6 Part.2039 Cat.C6 Cl.1 Mq.104 (SN Piano S1-T) oltre ad un'area pertinenziale censita al Fg.9 Part.2046 are 0.30 prato R.D.€.0.05 R.A.€.0.05	Alla data del 13.11.2015 l'Associazione Alpini deteneva le chiavi dell'immobile in forza dell'Atto notarile del 17.07.2012 stipulato dal Notaio Francesco Mannarella (Racc. 44409)
7	Lotto di terreno edificabile inserito nel Piano di Lottizzazione denominato San Sebastiano (LOTTO N. 4 ex Deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 20.11.2006) di mq. 800: - Fg.9 Part.8482 are 0.45 prato.arb.2 R.D.€.0.09	Alla data del 13.11.2015 l'area edificabile era libera



	<ul style="list-style-type: none"> - R.A.€0.08; - Fg.9 Part.472 are 01.60 semin.2 - R.D.€0.41 R.A.€0.25; - Fg.9 Part.9157 are 02.05 - sem.arb.2 R.D.€0.48 R.A.€0.32 - (ex 8484); - Fg.9 Part.9164 are 03.40 - sem.arb.2 R.D.€0.79 R.A.€0.53 - (ex 8489 soppresso); - Fg.9 Part.8497 are 0.60 - relitt.stradale; 	
8	<p>Aree destinate ad opere di urbanizzazione, in particolare strada e parcheggi privati ad uso pubblico, inserite nel Piano di Lottizzazione denominato San Sebastiano (Collaudo tecnico amministrativo del Luglio 2015)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.9165 are 00.85 - sem.arb.2 R.D.€0.20 R.A.€0.13 - (ex 8489 soppresso); - Fg.9 Part.8494 are 0.30 sem.arb.2 - R.D.€0.07 R.A.€0.05; - Fg.9 Part.8488 are 1.90 semin.2 - R.D.€0.49 R.A.€0.29; - Fg.9 Part.9158 are 00.55 - sem.arb.2 R.D.€0.13 R.A.€0.09 - (ex 8484 soppresso) 	<p>Alla data del 13.11.2015 le opere di urbanizzazione risultavano completate</p>
9	<p>Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA, limitrofi alla stalla/fienile di cui alla particella n. 1974, destinati prevalentemente a prato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.538 are 53.80 prato - R.D.€5.56 R.A.€5.56; - Fg.9 Part.1207 are 21.00 - Cast.Frutt. R.D.€3.25 R.A.€1.08; - Fg.9 Part.1261 are 15.00 pascolo - R.D.€0.93 R.A.€0.62; 	<p>Alla data del 13.11.2015 i terreni risultavano in possesso della [REDACTED] alla Via Donizetti n. 8, in forza del contratto di affitto agrario del 08.05.2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 18.05.2012, della durata di anni 5 non rinnovabili.</p>
10	<p>Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA, limitrofi alla stalla/fienile di cui alla particella n. 1974, destinati prevalentemente a bosco con le seguenti tipologie di alberi ad alto fusto, frassino, faggio e carpino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part.1458 are 26.20 Bosco Ceduo R.D.€2.16 R.A.€0.81; - Fg.9 Part.511 are 12.70 bosco ceduo R.D.€1.05 R.A.€0.39; - Fg.9 Part.1535 are 23.30 cast.frutt. R.D.€3.61 R.A.€1.20; - Fg.9 Part.505 are 13.90 	<p>Alla data del sopralluogo del 13.11.2015 il Sig. [REDACTED] in possesso degli appezzamenti di terreno.</p>



	<p>Cast.Frutt. R.D.€2.15 R.A.€0.72; Fg.9 Part.1696 are 1.10 prato R.D.€0.11 R.A.€0.11; Fg.9 Part.844 are 1.20 Cast.Frutt. R.D.€0.19 R.A.€0.06; Fg.9 Part.1884 are 3.30 prato R.D.€0.34 R.A.€0.34; Fg.9 Part.1883 are 1.74 prato R.D.€0.18 R.A.€0.18 (STRADA COMUNALE); Fg.9 Part.1964 are 35.11 prato R.D.€3.63 R.A.€3.63 (DIVISA IN DUE PORZIONI DI TERRENO A PRATO DA UNA STRADA COMUNALE);</p>	
11	<p>Terreno in località Fracia di ZOGNO (coordinate 45°48'09.7"N 9°42'22.8"E) destinato prevalentemente a bosco: Fg.9 Part.1477 are 27.00 Bosco Ceduo R.D.€3.49 R.A.€0.84</p>	<p>Alla data del sopralluogo del 13.11.2015 il Sig. [REDACTED] era in possesso dell'appezzamento di terreno.</p>
12	<p>Terreni in ZOGNO località SOMENDENNA limitrofi alla particella n. 2039 (in uso all'Associazione Alpini) destinato prevalentemente a bosco ed attraversati dalla linea elettrica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg.9 Part. 2037 are 4.61 prato R.D.€1.31 R.A.€1.31; - Fg.9 Part. 2038 are 4.61 prato R.D.€0.83 R.A.€0.83; - Fg.9 Part.2042 are 2.28 prato R.D.€ 0.41 R.A.€0.41; - Fg.9 Part.800 are 8.80 prato arboreo R.D.€1.82 R.A.€1.59; - Fg.9 Part.2040 are 2.95 prato arboreo R.D.€0.61 R.A.€0.53; - Fg.9 Part.787 are 3.70 prato R.D.€0.67 R.A.€0.67; - Fg.9 Part.788 are 10.00 prato R.D.€1.81 R.A.€1.81; 	<p>Alla data del sopralluogo del 13.11.2015 il Sig. [REDACTED] era in possesso degli appezzamenti di terreno.</p>

È stata accertata l'esistenza di un Condominio in Via Cavour, denominato Condominio Orchidea, che si occupa delle spese di gestione delle parti comuni, e la quota delle spese condominiali inerenti tutte le unità abitative intestate [REDACTED] [REDACTED] ammontano ad €. 1.350,00 all'anno.



14 - QUESITO

“proceda all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”

Come da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, e come risulta dalla documentazione acquisita presso lo stesso Ufficio in data 29.10.2015 ed in data 05.11.2015, nonché dal CDU rilasciato in data 29.10.2015 al n. 14465 di prot. ed allegato alla relazione di perizia, i beni in commento non risultano ad oggi essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, né assoggettati dal Piano del Governo del Territorio vigente ad alcun vincolo ablativo ad eccezione dei seguenti immobili e terreni:

TERRENI CON DESTINAZIONE TOTALE O PARZIALE A VIABILITÀ ESISTENTE:

- Fg.9 Part.1883 are 1.74 prato R.D.€0.18 R.A.€0.18 (STRADA COMUNALE);
- Fg.9 Part.1964 are 35.11 prato R.D.€3.63 R.A.€3.63 (DIVISA IN DUE PORZIONI DI TERRENO A PRATO DA UNA STRADA COMUNALE).

IMMOBILI E TERRENI CON DESTINAZIONE PREVISTA DAL PIANO DEI SERVIZI LOCALI AD ATTREZZATURE COLLETTIVE:

- Fabbricato ad uso deposito in Via Roncaglia sn destinato all'Associazione Alpini e censito al N.C.E.U. al Fg.6 Part.2039 Cat.C6 Cl.1 Mq.104 (SN Piano S1-T);
- Fg.9 Part. 2037 are 4.61 prato R.D.€1.31 R.A.€1.31;
- Fg.9 Part. 2038 are 4.61 prato R.D.€0.83 R.A.€0.83;
- Fg.9 Part.2042 are 2.28 prato R.D.€ 0.41 R.A.€0.41;
- Fg.9 Part.2040 are 2.95 prato arboreo R.D.€0.61 R.A.€0.53.



15 - QUESITO

“proceda all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri”

La presente perizia viene corredata da allegati planimetrici e documentazione fotografica descrittiva di ogni sua parte.

16 – QUESITO

“proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale”

Il perito resta a disposizione per procedere in tal senso.

17 – QUESITO

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

E' stata predisposta separata scheda descrittiva.

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di perizia.

Bergamo, li 04.12.2015

Dott. Arch. Alberto Nicolò



Il sottoscritto Dott. Arch. Alberto Nicolò, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1569, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio con studio in Via Carducci 21 a Bergamo, nominato dal Giudice dell'esecuzione in forza del verbale di udienza del 25.09.2015,

DICHIARA

di aver trasmesso, mediante consegna diretta, copia della perizia con relativi allegati alle parti interessate, integrata con il supporto informatico (Cd-rom) per il solo creditore, avuta cura della verifica dell'esistenza di eventuali altri creditori.

Dott. Arch. Alberto Nicolò



allegati:

- *Relazione di perizia*
- *Succinta descrizione secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliare*
- *Documenti del Legale*
- *Notula delle competenze professionali del CTU*
- *Fotocopia delle ricevute per l'invio alle parti.*

