

TRIBUNALE DI BERGAMO - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- PERIZIA PERITALE -

Promossa da: [REDACTED]

Con: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Beni Pignorati: **Vari.**

Giudice Esecuzione: [REDACTED]

C.T.U.: **Arch. Bartolomeo Consonni**

Nel corso dell'udienza del 6 aprile 2016 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED]
[REDACTED], dopo il giuramento di rito e con la sottoscrizione del Verbale di *Accettazione
dell'Incarico di Stima e Giuramento*, nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio C.T.U.,
per la valutazione dell'immobile di proprietà della società esecutata in titolo, il sottoscritto
[REDACTED] con studio a Torre de' Roveri

(BG), c.a.p. 24060, in via Ugo Foscolo n. 25,

Premessa.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Con Atto di Precetto, con data 05.11.2014 e notificato in data 27.11.2014, l'Avv. [REDACTED]
[REDACTED], C.F.: [REDACTED], P.E.C.: [REDACTED], e Avv.
[REDACTED], C.F.: [REDACTED], P.E.C.: [REDACTED], del Foro
di Lecco, elettivamente entrambi domiciliati presso lo [REDACTED]
[REDACTED] con giusta procura rappresentante a difesa della [REDACTED]
[REDACTED], intimava il pagamento della somma di [REDACTED]
[REDACTED] oltre alle successive occorrenze, preannunciando l'Esecuzione Forzata per



espropriazione in caso di mancato pagamento contro

con sede a Alzano Lombardo (BG), c.a.p. 24022, viale Roma n.

25. Non avendo il debitore provveduto al pagamento di quanto precettato, si sottoponeva ad esecuzione forzata con il seguente Atto di Pignoramento Immobiliare, con data 20.02.2015 e notifica n. 2161 del 24.22.2015, trascritti a Bergamo presentazione n. 4 del 08.05.2015 al n. 10176 del Registro Generale e n. 6653 del Registro Particolare, presentazione n. 153 del 11.05.2015 al n. 18001 del Registro Generale e n. 12583 del Registro Particolare, presentazione n. 1 del 12.05.2015 al n. 4640 del Registro Generale e n. 3741 del Registro Particolare, presentazione n. 6 del 11.05.2015 al n. 5066 del Registro Generale e n. 3746 del Registro Particolare, presentazione n. 2 del 12.05.2015 al n. 4930 del Registro Generale e n. 3920 del Registro Particolare, i beni immobiliari, con accessioni, pertinenze e frutti, di seguito raggruppati e riportati.

Identificazione e descrizione sommaria dei Beni oggetto di Pignoramento.

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva, come descritto nell'Atto di Pignoramento del 20.02.2015, sono individuati in Lombardia e in Sardegna, esattamente:

Fabbricato e abitazioni site nel Comune di Albino (BG). Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

— Fabbricato, cielo terra, in via Europa angolo via Garibaldi, in corso di costruzione e posto in aderenza ad altro fabbricato. Il progetto architettonico prevede la formazione di cinque unità residenziali e sette autorimesse di cui due già vendute, con regolare atto trascritto, ad altra proprietà non eseguita.

— Due unità residenziali in condominio, in via Matteotti al n. 10, in diverso al numero civico 6 indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20.02.2015, poste al piano secondo e ultimo piano del fabbricato, dotato di ascensore, di cui una unità è un bilocale e l'altra un quadrilocale più accessori.



III

Cantine/ripostiglio in condominio sito nel Comune di Dalmine (BG), frazione Mariano del Brembo.

Due cantine, accessorio alla residenza, in condominio edificato da tempo e dalla superficie catastale cadauna di m² 4.

Cantina/ripostiglio in condominio sito nel Comune di Osio Sopra (BG).

Una cantina, accessorio alla residenza, in condominio edificato da tempo e dalla superficie catastale di m² 7.

Posti auto in parcheggio privato sito nel Comune di Valbrembo (BG), frazione Ossanesga.

Due posti auto in parcheggio privato, scoperto e recintato con accesso richiuso da catena e lucchetto, superficie catastale cadauno di m² 10,00.

Terreni edificabili siti in Comune di Valleve (BG), località Marinò o Marinù.

Terreni a destinazione urbanistica ad insediamento residenziale composto da n. 7 particelle tra loro aderenti e formanti un unico lotto di superficie catastale di m² 4.715,00, più un particella separata e distante “pezza segregata” di m² 225,00.

Terreni edificabili site nel Comune di Lanzo d’Intelvi (CO), frazione Scaria.

Terreni a destinazione urbanistica ad insediamento residenziale composto da n. 4 particelle tra loro aderenti e formanti un unico lotto di superficie catastale di m² 3.730,00.

Firmato Da: CQNSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Fabbricato rustico inagibile sito nel Comune di Cortenova (LC), frazione Prato San Pietro.

Fabbricato rustico inagibile composto da due unità residenziali con consistenza vani 2 e 3 rispettivamente.

Cantine e pezze segregate di terreni in condominio sito nel Comune di Introbio (LC).

Quattro cantine/ripostigli in condominio edificato da tempo e dalla superficie catastale di m² 5,00 - 7,00 - 7,00 - 9,00. Tre particelle, pezze segregate e tra loro separate dalla superficie catastale di m² 14, 65 e 198 comprese nell’area condominiale.

Abitazione sita nel Comune di Berbenno di Valtellina (SO), frazione Polaggia.

Abitazione disposta a piano sottostada, primo, secondo e sottotetto di vani 10,5.

Abitazione sita nel Comune di Torre di Santa Maria (SO), frazione Prato.



Abitazione fronte strada, composta da trilocale e accessorio a piano secondo e cantina a piano terra e terreno retro casa.

Fabbricato residenziale e terreni di pertinenza sito nel Comune di Ossi (SS).

Quota indivisa di 23601/100000 di fabbricato residenziale composta da n. 3 unità abitative e terreni di pertinenza.

Rinuncia Parziale di Pignoramento

Il 16.11.2016 il Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] ha emesso sentenza di accoglimento della rinuncia parziale di pignoramento presentata dal creditore procedente in data 11.11.2016 dei beni immobiliari site nel Comune di Ossi (SS), di seguito elencati:

— Proprietà per la quota di 23601/100000 dell'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ossi (SS), Codice Amministrativo Catastale: G178, Sezione Urbana: -, Foglio: n. 9, Particella: n. 681 sub. n. 2, Ubicazione: Regione Su Padru s.n.c., Piano: T-1, Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: vani 5, Sup.Cat.: -, Rendita: 284,05.

— Proprietà per la quota di 23601/100000 dell'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ossi (SS), Codice Amministrativo Catastale: G178, Sezione Urbana: -, Foglio: n. 9, Particella: n. 681 sub. n. 3, Ubicazione: Regione Su Padru s.n.c., Piano: T-1, Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: vani 5, Sup.Cat.: -, Rendita: 284,05.

— Proprietà per la quota di 23601/100000 dell'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ossi (SS), Codice Amministrativo Catastale: G178, Sezione Urbana: -, Foglio: n. 9, Particella: n. 681 sub. n. 4, Ubicazione: Regione Su Padru s.n.c., Piano: T-1, Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: vani 5, Sup.Cat.: -, Rendita: 284,05.

— Proprietà per la quota di 23601/100000 dell'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ossi (SS), Codice Amministrativo Catastale: G178, Sezione Urbana: -, Foglio: n. 9, Particella: n. 681 sub. n. 5, Ubicazione: Regione Su Padru s.n.c., Piano: T-1, Categoria: area urbana, Classe: -, Consistenza: m² 13,00, Sup.Cat.: -, Rendita: -.



— Proprietà per la quota di 23601/100000 dell'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ossi (SS), Codice Amministrativo Catastale: G178, Sezione Urbana: -, Foglio: n. 9, Particella: n. 681 sub. n. 6, Ubicazione: Regione Su Padru s.n.c., Piano: T-1, Categoria: area urbana, Classe: -, Consistenza: m² 56,00, Sup.Cat.: -, Rendita: -.

— Proprietà per la quota di 23601/100000 dell'immobile distinto nel Catasto Terreni del Comune di Ossi (SS), Codice Amministrativo Catastale: G178, Foglio: n. 9, Particella: n. 387 sub. n. -, Qualità: seminativo, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 01 ca 38, Deduzioni: -, Reddito Dominicale: € 0,43, Reddito Agrario: € 0,25.

— Proprietà per la quota di 23601/100000 dell'immobile distinto nel Catasto Terreni del Comune di Ossi (SS), Codice Amministrativo Catastale: G178, Foglio: n. 9, Particella: n. 755 sub. n. -, Qualità: seminativo, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 02 ca 68, Deduzioni: -, Reddito Dominicale: € 0,83, Reddito Agrario: € 0,48.

— Proprietà per la quota di 23601/100000 dell'immobile distinto nel Catasto Terreni del Comune di Ossi (SS), Codice Amministrativo Catastale: G178, Foglio: n. 9, Particella: n. 756 sub. n. -, Qualità: seminativo, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 00 ca 43, Deduzioni: -, Reddito Dominicale: € 0,13, Reddito Agrario: € 0,08.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Ricorso per Intervento ex art. 499 c.p.c.

Con Atto di Intervento del 09.11.2015 la [REDACTED], C.F./P.I.V.A.

[REDACTED], con sede a [REDACTED],

rappresentata a difesa dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Bergamo, C.F.:

[REDACTED], con studio a [REDACTED]

[REDACTED] con lettera raccomandata del [REDACTED] la

banca ha comunicato alla società debitrice [REDACTED] già

[REDACTED] la decadenza del beneficio del termine in relazione al finanziamento

concesso costituendola in mora per il pagamento dell'intero residuo credito di [REDACTED]



di rimborso di mutuo fondiario più interessi di [REDACTED] maturati al tasso legale pro-tempore vigente dal [REDACTED] che l'atto di cui sopra è stato munito di formula esecutiva in data [REDACTED]. La [REDACTED], ut supra rappresentata e difesa CHIEDE di essere ammessa a partecipare, in via ipotecaria con l'applicazione dell'art. 41 TUB, alla distribuzione della somma ricavanda dall'esecuzione immobiliare nei confronti di [REDACTED] per l'importo di [REDACTED] oltre ad interessi maturati e maturandi al tasso legale pro-tempore vigente dal [REDACTED] al saldo, le spese e le competenze relative al presente intervento e le successive occorrendo, salvo miglior precisazione in sede di collocamento.

Atto di Ipoteca Volontaria per la Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario rogato dal

[REDACTED]

[REDACTED] e sui beni individuati in Catasto Fabbricati di Albino, Sezione Urbana: DE, Foglio n. 11,

- Particella 3750 subalterno 705, natura EU – Ente Urbano, Piano T, indirizzo via Europa n. 16
- Particella 3750 subalterno 706, natura L-Lastrico Solaro, Piano L, indirizzo via Europa n. 16.

EVIDENZA del CTU: i sopracitati immobili sono identificati e compresi nella presente perizia nel Lotto 1.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Ogni singolo lotto a seguire riporta le proprie Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli anteriori al ventennio.

Formalità gravante su tutti i lotti

- Atti Giudiziari, emessi da UNEP – Tribunale di Bergamo sede di Bergamo (BG) in data 24.02.2015 Rep.n. 2161, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili promosso



dallo [REDACTED] per conto della [REDACTED] ut supra, creditore procedente, contro la società [REDACTED] ut supra:

■ trascritto a Bergamo (BG) in data 11.05.2015 ai [REDACTED] beni in Albino (BG), in Valleve (BG), in Dalmine (BG), in Osio Sopra (BG) e Valbrembo (BG), sopra generalizzati e individuati nella seguente costituzione nei singoli lotti;

■ trascritto a Como (CO) in data 08.05.2015 ai [REDACTED] beni in Lanzo d'Intelvi (CO), sopra generalizzati e individuati nella seguente costituzione nei singoli lotti;

■ trascritto a Sondrio (SO) in data 12.05.2015 ai [REDACTED] beni in Berbenno di Valtellina (SO) e in Torre di Santa Maria (SO), sopra generalizzati e individuati nella seguente costituzione nei singoli lotti;

■ trascritto a Lecco (LC) in data 11.05.2015 ai [REDACTED] beni in Introbio (LC) e Cortenova (LC) sopra generalizzati e individuati nella seguente costituzione nei singoli lotti;

■ trascritto a Sassari (SS) in data 12.05.2015 ai [REDACTED] beni in Ossi (SS), sopra generalizzati, oggetto di successiva Rinunzia Parziale di Pignoramento accolta dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED] con sentenza del 16.11.2016.

Accertamento della comoda divisibilità dei beni con la formazione dei Lotti per gruppi omogenei.

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva sono individuati in:

PROVINCIA DI BERGAMO

- Comune di Albino, c.a.p. 24021.
- Comune di Dalmine, c.a.p. 24044., frazione Mariano del Brembo.
- Comune di Osio, c.a.p. 24046.
- Comune di Valbrembo, c.a.p. 24030, frazione Ossanesga.



VIII

- Comune di Valleve, c.a.p. 24010, località Marinò o Marinù.

PROVINCIA DI COMO

- Comune di Lanzo d'Intelvi, c.a.p. 22024, frazione Scaria.

PROVINCIA DI LECCO

- Comune di Cortenova, c.a.p. 23813, frazione Prato San Pietro,
- Comune di Introbio, c.a.p. 23815.

PROVINCIA DI SONDRIO

- Comune di Berbenno di Valtellina, frazione Polaggia, c.a.p. 23010.
- Comune di Torre di Santa Maria, c.a.p. 23020, frazione Prato.

I Lotti individuati sono:

- **Lotto n. 01** – piena proprietà 1/1 di fabbricato in corso di costruzione in Comune di Albino (BG), c.a.p. 24021, via Europa s.n.c., composto da particella n. 6888 sub n. 5, piano T-S1, cat. F/3; particella n. 6888 sub n. 6, piano 1, cat. F/3; particella n. 6888 sub n. 7, piano 1, cat. F/3; particella n. 6888 sub n. 8, piano 1-2, cat. F/3; particella n. 6888 sub n. 9, piano S1, cat. F/3; particella n. 6888 sub n. 11, piano S1, cat. F/3; particella n. 6888 sub n. 12, piano S1, cat. F/3; particella n. 6888 sub n. 13, piano S1, cat. F/3.
- **Lotto n. 02** – piena proprietà di appartamento quadrilocale in Comune di Albino (BG), c.a.p. 24021, via G.Matteotti n. 10, particella n. 295 sub n. 729, piano 2, cat. A/3.
- **Lotto n. 03** – piena proprietà di appartamento bilocale in Comune di Albino (BG), c.a.p. 24121, via G.Matteotti n. 10, particella n. 295 sub n. 731, piano 2, cat. A/3.
- **Lotto n. 04** – piena proprietà di cantina in Comune di Dalmine (BG), c.a.p. 24044, frazione Mariano del Brembo, via Don Angelo Fenaroli n. 3, particella n. 99 sub n. 712, piano S1, cat. C/2, superficie m² 4,00.
- **Lotto n. 05** – piena proprietà di cantina in Comune di Dalmine (BG), c.a.p. 24044, frazione Mariano del Brembo, via Don Angelo Fenaroli n. 3, particella n. 99 sub n. 714, piano S1, cat. C/2, superficie m² 4,00.



- **Lotto n. 06** – piena proprietà di cantina in Comune di Osio Sopra (BG), c.a.p. 24040, via E.Fermi n. 16/b, particella n. 4328 sub n. 702, piano S1, cat. C/2, superficie m² 7,00.
- **Lotto n. 07** – piena proprietà di posto auto scoperto in Comune di Valbrembo (BG), c.a.p. 24030, frazione Ossanesga, via Delle Ghiaie s.n.c., particella n. 1033 sub n. 3, piano T, cat. C/6, superficie m² 10,00.
- **Lotto n. 08** – piena proprietà di posto auto scoperto in Comune di Valbrembo (BG), c.a.p. 24030, frazione Ossanesga, via Delle Ghiaie s.n.c., particella n. 1033 sub n. 4, piano T, cat. C/6, superficie m² 10,00.
- **Lotto n. 09** – piena proprietà di terreni edificabili a prato in Comune di Valleve (BG), località Marinò o Marinù, c.a.p. 24010, particelle: n. 137 e superficie m² 1.715,00, n. 146 e superficie m² 120,00, n. 154 e superficie m² 373,00, n. 155 e superficie m² 165,00, n. 156 e superficie m² 355,00, n. 177 e superficie m² 647,00, n. 353 e superficie m² 1.340,00, n. 373 e superficie m² 225,00.
- **Lotto n. 10** – piena proprietà di terreni edificabili in Comune di Lanzo d'Intelvi (CO), c.a.p. 22024, frazione Scaria, via SS. Nazaro e Celso s.n.c. di: terreno a seminativo arborato particella n. 541 e superficie m² 540,00, terreno a seminativo arborato particella n. 591 e superficie m² 730,00, terreno a seminativo particella n. 592 e superficie m² 620,00, terreno a prato particella n. 593 e superficie m² 1.840,00.
- **Lotto n. 11** – piena proprietà di fabbricato inagibile in Comune di Cortenova (LC), c.a.p. 23813, frazione Piano San Pietro, via Roma n. 29, particella n. 1477 sub n. 4, Piano 2, cat. A/4, vani 2, particella n. 1477 sub n. 5, piano 3-4, cat. A/4, vani 3.
- **Lotto n. 12** – piena proprietà di cantina in Comune di Introbio (LC), c.a.p. 23815, via Valleggio n. 7, particella n. 4486 sub n. 52, piano S1, cat. C/2, superficie m² 5,00.
- **Lotto n. 13** – piena proprietà di cantina in Comune di Introbio (LC), c.a.p. 23815, via Valleggio n. 7, particella n. 4486 sub n. 53, piano S1, cat. C/2, superficie m² 9,00.



- **Lotto n. 14** – piena proprietà di cantina in Comune di Introbio (LC), c.a.p. 23815, via Valleggio n. 7, particella n. 4486 sub n. 55, piano S1, cat. C/2, superficie m² 7,00.
- **Lotto n. 15** – piena proprietà di cantina in Comune di Introbio (LC), c.a.p. 23815, via Valleggio n. 7, particella n. 4486 sub n. 56, piano S1, cat. C/2, superficie m² 7,00.
- **Lotto n. 16** – piena proprietà di terreni pezze segregate in Comune di Introbio (LC), c.a.p. 23815, via Coldirone n. 3/A, particella n. 4190 e superficie m² 14,00, particella n. 4191 e superficie m² 65,00, particella n. 4192 e superficie m² 198,00.
- **Lotto n. 17** – piena proprietà di fabbricato inagibile in Comune di Berbenno di Valtellina (SO), c.a.p. 23010, frazione Polaggia, via Vecchia n. 11, Particella n. 398 sub n. 4 + n. 399 sub. n. 3, Piano 1-2-3-S1, Cat. A/4, Vani 10,50.
- **Lotto n. 18** – piena proprietà di appartamento trilocale più cantina e terreno in Comune di Torre di Santa Maria (SO), c.a.p. 23020, frazione Prato, via Prato n. 1, di: particella n. 156 sub n. 17, piano 2, cat. A/3, vani 3,5, particella n. 156 sub n. 11, piano T, Cat. C/2, superficie m² 16,00, terreno a bosco ceduo particella n. 155, superficie m² 1.350,00.



DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO n. 1

Fabbricato residenziale cielo/terra in corso di costruzione.

Comune di Albino (BG), c.a.p. 24021, via Europa/ via Giuseppe Garibaldi s.n.c.

Valseriana

Proprietà di quota intera (1/1)

Identificazione e descrizione sommaria del Bene oggetto di Pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato a destinazione residenziale cielo/terra in corso di costruzione e in ampliamento di precedente, ad Albino (BG), c.a.p. 24021, in via Europa angolo via Giuseppe Garibaldi s.n.c., già frazione Desenzano al Serio ma ormai in continuità e tuttuno con Albino, comune capoluogo.

In ragione di vendita viene costituito il **Lotto 1**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed

Iscrizioni pregiudizievoli:

Atto Compravendita: rogato dal _____ Ruolo _____
Distretto Notarile di Bergamo (BG), in data 09.10.1963, _____, registrato a
Bergamo il 19.10.1963 _____ e trascritto a Bergamo (BG) in data 29.10.1963 ai nn.

_____, coniugi, acquistarono un terreno in Albino, censuario Desenzano al Serio, le particelle nn. 3703, 3812, 3656 e 3750 successivamente in data 22.12.1993 fusi con identificativo n. 3750, e su detto terreno hanno realizzato con titolo abilitativo regolare un fabbricato per civile abitazione allineato in data 24.02.1994 in Catasto con subalterno n. 1 (giardino comune ai subalterni n. 3, 4 e 5), subalterno n. 2 (scala comune ai subalterni n. 4 e 5) e i subalterni n. 3, 4 e 5.



Poi il 11.04.2006 i subalterni 1-5-4 sono stati di nuovo fusi nei subalterni n. 701, 702 e 703.

Atto di Compravendita: rogato dal _____ in Alzano Lombardo (BG) il
09.10.1963, _____, registrato a Bergamo il 19.10.1963 _____ e trascritto
a Bergamo (BG) in data 29.10.1963 _____, _____

_____ entrambi domiciliati ad Albino (BG), in Comune di Albino (BG) Censuario di
Desenzano al Serio i terreni i mappali n. 1110/c, 1120/e, 1119/g e 1115/n.

Atto Compravendita: rogato dal _____, Ruolo Distretto Notarile di Bergamo,
in Albino (BG) e in data 11.05.2006, _____, registrato a Bergamo il
13.12.2007 _____ e trascritto a Bergamo (BG) in data 30.05.1997 ai nn.

_____ vendono alla società _____

_____ la particella n. 3750 subalterno 703 oltre alla porzione di giardino
esclusivo di pertinenza e porzione di scala di accesso esclusiva a cui vengono concessi anche
diritti di edificare senza rispetto delle distanze legali e in _____ Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial
dell'edificio in lato sud nonché di chiudere le aperture esistenti, eliminare il
balcone al piano primo e di edificare una nuova costruzione in corpo di fabbrica separato e
ulteriori e minori accordi contrattuali.

Atto di Compravendita: rogato dal _____ in Alzano Lombardo (BG) il
10.12.2007, _____, registrato a Bergamo il 13.12.2007 al
_____ e trascritto a Bergamo (BG) in data 17.12.2007 _____ la società _____

_____ vende a _____, con sede a Alzano
Lombardo (BG) in viale Roma n. 25, unità immobiliari in comune di Albino (BG) in via
Europa n. 16 identificato al Foglio n. 11, Particella n. 3750 subalterno 705 Particella



n. 3750 subalterno 705 e porzione di balcone a Piano Primo del fabbricato a confine.

Ipoteca Giudiziale, atto giudiziario del tribunale di Bergamo , Bergamo (BG) del 10.05.2011

n. 1904 Decreto Ingiuntivo richiesto da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca Giudiziale, atto giudiziario del tribunale di Bergamo , Bergamo (BG) del 09.04.2014

n. 1904 Decreto Ingiuntivo richiesto da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Allineamento Catastale

L'unità immobiliare, oggetto di procedura esecutiva, è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Albino (BG), Codice Amministrativo Catastale: A163, Sezione Urbana: DE, Foglio: n. 11:

— **Particella: n. 6888 sub. n. 5**, Ubicazione: via Europa s.n.c., Piano: T-S1, Categoria: in corso di costruzione, Classe: -, Consistenza: -, Sup.Cat.: -, Rendita: -.

— **Particella: n. 6888 sub. n. 6**, Ubicazione: via Europa s.n.c., Piano: 1, Categoria: in corso di costruzione, Classe: -, Consistenza: -, Sup.Cat.: -, Rendita: -.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

— **Particella: n. 6888 sub. n. 7**, Ubicazione: via Europa s.n.c., Piano: 1, Categoria: in corso di costruzione, Classe: -, Consistenza: -, Sup.Cat.: -, Rendita: -.

— **Particella: n. 6888 sub. n. 8**, Ubicazione: via Europa s.n.c., Piano: 1-2, Categoria: in corso di costruzione, Classe: -, Consistenza: -, Sup.Cat.: -, Rendita: -.

— **Particella: n. 6888 sub. n. 9**, Ubicazione: via Europa s.n.c., Piano: S1, Categoria: in corso di costruzione, Classe: -, Consistenza: -, Sup.Cat.: -, Rendita: -.

— **Particella: n. 6888 sub. n.11**, Ubicazione: via Europa s.n.c., Piano: S1, Categoria: in corso di costruzione, Classe: -, Consistenza: -, Sup.Cat.: -, Rendita: -.

— **Particella: n. 6888 sub. n. 12**, Ubicazione: via Europa s.n.c., Piano: S1, Categoria: in corso di costruzione, Classe: -, Consistenza: -, Sup.Cat.: -, Rendita: -.



— **Particella: n. 6888 sub. n. 13**, Ubicazione: via Europa s.n.c., Piano: S1, Categoria: in corso di costruzione, Classe: -, Consistenza: -,

Coerenze in contorno: a sud-ovest via Europa, a nord-ovest mappale n. 3750, a sud-est prospetto su via Giuseppe Garibaldi.

Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno.

Il fabbricato è in corso di costruzione, già completamente conformato nel volume autorizzato, in aderenza ad altro esistente e con titolo attuativo condiviso. L'accesso avviene pedonalmente da via Europa s.n.c. ma anche da via Giuseppe Garibaldi, sia pedonale che carrabile. Il corpo di fabbrica è articolato su tre piani fuori terra e un piano seminterrato adibito ad autorimesse. Il progetto autorizzato prevede la realizzazione di due abitazioni al Piano Terra, due abitazioni al Piano Primo, una abitazione al Piano Secondo e sette, di cui due già vendute, autorimesse al Piano Seminterrato. Attualmente il cantiere è in completo abbandono, le lavorazioni eseguite, sia esterne che interne, non sono salvaguardate e il loro stato di conservazione è compromesso.

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE

Comune: Albino; Provincia di Bergamo (BG); Regione: Lombardia; Popolazione: 18.074

abitanti (Istat 01.01.2016); Densità Abitativa: n. 568,19 ab/km²; Superficie: km² 31,81;

Coordinate Geografiche: 45° 45' 52,92"N - 9° 47' 50,64"E; Altitudine: m 342 s.l.m. (min

m 317 - max m 1.160); Codice Avviamento Postale: 24021; Codice Istat: 016004; Codice

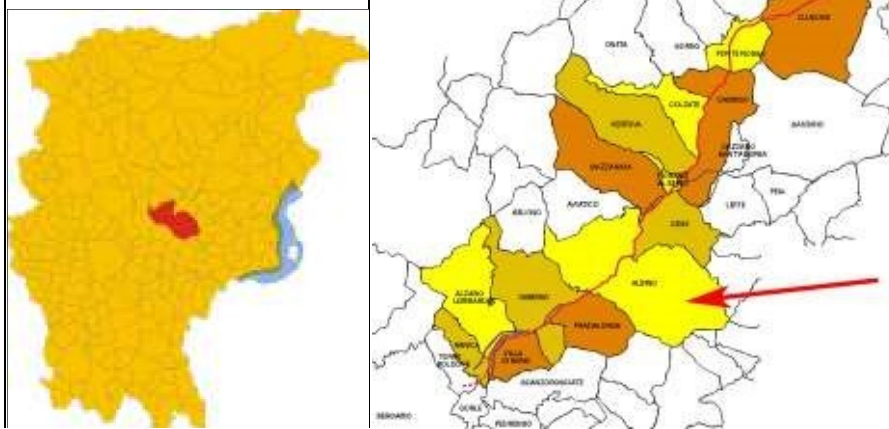
Catastale: A163; Classificazione Sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa); Zona Climatica:

E; Gradi Giorno: 2.543 GG.

INDIVIDUAZIONE DI ALBINO NELLA PROVINCIA DI BERGAMO



Individuazione indicativa con rosso e freccia rossa del paese.



INDIVIDUAZIONE RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE DI ALBINO

Individuazione indicativa con freccia rossa, a destra, del fabbricato rispetto al centro indicato con freccia rossa, a sinistra e individuazione con freccia rossa della frazione di Desenzano al Serio.



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN VIA EUROPA ANGOLO VIA GARIBALDI

Individuazione indicativa con freccia rossa dell'area del fabbricato in corso di costruzione.



INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato in corso di costruzione. (vedasi altre fotografie nell'Allegato).



URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE DI QUARTIERE

Le strutture commerciali di vicinato non sono presenti nell'immediato come pure le scuole primarie e secondarie di primo grado. Il comparto urbano è strettamente residenziale e con poche unità artigianali di servizio.

COLLEGAMENTI ALLA VIABILITA' PRINCIPALE

La via Europa e via Garibaldi sono strade di interesse prevalentemente locale e di destinazione. Nell'immediato non ci sono strade di transito di interesse sovracomunale ma facilmente raggiungibili quali la SP35 ex SS671.

TRASPORTI PUBBLICI

Il paese di Albino è ben collegato con mezzi pubblici alla città di Bergamo, in particolare, attualmente è il capolinea della linea 1 delle Tranvie Elettriche Bergamasche TEB con frequenti corse giornaliere, anche se la stazione è distante dal fabbricato oggetto di perizia.

CONTRARIETA' LOCALI

Non si rilevano contrarietà degne di nota e in contrasto al futuro abitare.

ORIENTAMENTO CARDINALE PREVALENTE DEL FABBRICATO



L'orientamento prevalente del fabbricato è sud-est. A nord-ovest è in aderenza ad altro fabbricato. Tutti gli appartamenti in costruzione di mattino sono bene illuminati naturalmente dal sole.

Descrizione tecniche/qualitative materiche esterne (vedasi rilievo fotografico allegato)

Il fabbricato è stato completato in tutte le opere strutturali, la copertura, gli sporti di gronda, le solette interpiano, i balconi a sbalzo, la fornitura e posa dei soli falsi telai delle finestre, portafinestre, portoncini d'ingresso. L'area di pertinenza non è recintata ma confinata solo con muri in c.a. controterra e di delimitazione. Gli accessi pedonali al fabbricato sono stati realizzati uno da via Europa e due da via G.Garibaldi, tutti realizzati in c.a. nella loro forma architettonica di base ma privi di cancelli, di citofonia, di cassette postali, di nicchie contatori gas, acqua e Enel. Il vano scala di accesso ai piani secondo e terzo è stato realizzato in c.a. esternamente e come elemento architettonico caratterizzante. La scala di accesso all'unità abitativa posta al piano primo e rivolta a nord è tracciata ma non realizzata.

Il cortile antistante le autorimesse non è pavimentato anche se geometricamente definito,.

CARATTERISTICHE MATERICHE

Tutti i materiali di costruzione utilizzati nella realizzazione del fabbricato sono di tipo tradizionale misto latero-cemento.

Descrizione tecnica/qualitativa materica interna. (vedasi rilievo fotografico allegato)

Tutti i tre piani fuori terra e quello seminterrato sono completamente al rustico. Dallo stato di fatto delle cose, rilevate in sito, risulta che sono state realizzate: le partizioni interne e intonacate al civile/gesso; le tubazioni sottotraccia, le scatole murate di derivazione e scatole pulsanti/prese degli impianti elettrici; le tubazioni sottotraccia degli impianti idraulici, di scarico e di riscaldamento nonché le cassette murate dei vasi a cacciata; la caldaia di rasatura di tutte le tubazioni a pavimento; la fornitura e posa dei falsi telai delle porte interne. Diversamente non ci sono: le pavimentazioni e i rivestimenti ceramici dei bagni e delle cucine; i cavi, pulsanti, prese e centralini degli impianti elettrici e citofonici delle unità



abitative e delle autorimesse; le porte interne; i sanitari ceramici e non dei bagni; le pitturazioni interne; la pavimentazione delle autorimesse e le basculanti di chiusura.

Accertamento dello stato di conservazione del fabbricato e dell'area esterna e compiti del

Custode Giudiziario.

Tutto il fabbricato è in stato di completo abbandono sia esternamente con internamente. La recinzione perimetrale di cantiere è in precarie condizioni e l'area non è in salvaguardia.

Chiunque può liberamente accedervi e la Sicurezza Cantieri è ampiamente compromessa.

Sarà impegno del Custode Giudiziario nominato provvedere a far ripristinare le condizioni minime di sicurezza disponendo il blocco e in modo solido di tutti gli accessi escludendo le due autorimesse di altra proprietà. Altresi dovrà disporre la pulizia, sia interna che esterna, e il trasferimento a idonee discariche dei materiali costruttivi di risulta e/o abbandonati con rischio di inquinamento ambientale.

Accertamento della Conformità Urbanistica/Edilizia: titoli abilitativi.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire P.E. n. 396/2006 del 26.03.2007, rilasciato a [REDACTED]
[REDACTED], per ampliamento di [REDACTED] Fonte: Edilizia - GIUSEPPE BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial
- Volturazione di Permesso di Costruire P.E. n. 396/2006, del 16.05.2008 i favore a [REDACTED];
- D.I:A. di Variante al Permesso di Costruire n. 396/2006, del 18.12.2008
- Seconda Variante al Permesso di Costruire n. 396/2006, del 22.04.2009;
- Proroga Fine Lavori del Permesso di Costruire P.E. n. 396/2006 con definizione della data di Ultimazione Lavori al 29.04.2011.

SANATORIA DI EVENTUALI DIFFORMITA' EDILIZIE.

Al fine di regolarizzare la conformità Urbanistica per le difformità edilizie ai titoli abilitativi riscontrate si evidenzia che l'acquirente ha facoltà e diritto, ai sensi del D.L. del



03.04.1985 n. 146, alla richiesta di eventuali Permessi di Costruire in Sanatoria da inoltrarsi entro 120 giorni dalla data di notifica del Decreto di Trasferimento del bene acquistato. NOTA: Non è stato possibile recuperare i progetti: delle strutture; degli impianti elettrici, degli impianti idraulici e di riscaldamento. Per quanto è stato possibile accertare non risulta che la copertura sia dotata di Linea Vita.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità.

I lavori autorizzati con i rispettivi titoli abilitativi non sono conclusi pertanto non agibili alla residenza. L'acquirente, ad opere finite, dovrà provvedere a proprie spese all'istanza sanitaria delle unità abitative provvedendo alle Dichiarazione di rito compreso quelle alla Regola dell'Arte degli Impianti Tecnologici, il Collaudo delle Strutture e l'aggiornamento dell'allineamento catastale.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'allineamento con conformità allo stato di fatto in corso di costruzione, dei dati catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare ai sensi dell'Art. 19, comma 14,

D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n.122/2010, nonché alla Circolare

Firmato Da: CONSORZIO BARRICOMEDUE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

n. 2/2010, del 09.07.2010 Prot. n. 36607, e alla Circolare n. 3/2010, del

10.08.2010 Prot.n. 42436, dell'Agenzia del Territorio. (vedasi allegati).

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi. Ai

sensi della Legge n, 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condoni Edilizi, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di beni architettonici.

Sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sussistono prescrizioni di salvaguardia di Beni Architettonici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili all'acquirente.



Per quanto è stato possibile rilevare sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, esattamente:

- Servitù di Passo Pedonale di collegamento tra via Europa e i box in via Giuseppe Garibaldi in favore della proprietà della mansarda in condominio in aderenza e identificata catastalmente nel Comune Censuario di Albino, Sezione Urbana: DE (Desenzano al Serio), Foglio n. 11 particella n. 3750 sub 704 ovvero in fabbricato in aderenza;
- Altresi alla medesima proprietà della mansarda in fabbricato in aderenza è riservato un posto contatori acqua, metano, Enel, ecc., nonché il diritto di passaggio delle relative tubature di allaccio, nel nuovo vano contatori realizzato all'ingresso pedonale di via Europa del fabbricato oggetto di perizia.

Per quanto sopra vedasi i Patti Speciali comma d) ed e), nonché di quant'altro qui sopra non riportato, dell'atto di compravendita rogato dal

Lombardo del Collegio Notarile di Bergamo del 10.12.2007 Altresi per altro di prescrittivo, o vantaggio o svantaggio, si rimanda a quanto riportato anche negli atti:

■ in Albino del Distretto Notarile di Bergamo, del 11.05.2006, Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

■ in Albino del Distretto Notarile di Bergamo, del 23.07.2010,

IN EVIDENZA: La proprietà della doppia autorimessa, disposta al piano seminterrato con accesso da via Giuseppe Garibaldi, venduta prima del pignoramento ha installato a proprie spese due basculanti anche se nel loro contratto di compravendita era prevista la consegna completa di ogni opera necessaria, compreso la pavimentazione che non c'è, ma ora oneri in carico proprio e non dell'acquirente.

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.



Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa le unità immobiliari.

L'intero fabbricato è in corso di costruzione e completamento libero ad eccezione della doppia autorimessa, compresa nel medesimo, di altra proprietà accertata.

Determinazione delle consistenze dimensionali.

Il Coefficiente di Incidenza (c.i.) applicato alle singole unità immobiliari, che consideri lo stato delle cose e la consistenza della Superfici Commerciali risultanti, sono:

■ P.T.+P.P.+P.S. (m² 81,09 x 3 x c.i. 100%) = m² 243,27

■ Cortili (m² 230,28 x c.i. 30%) = m² 69,08

■ Balconi (m² 35,82 x c.i. 25%) = m² 8,96

■ Giardino (m² 61,57 x c.i. 10%) = m² 6,16

Totale Superficie Commerciale m² 327,47

■ Autorimessa n. 1 (m 3,50 x m 5,00) a corpo.

■ Autorimesse n. 4 (m 2,70 x m 5,00) a corpo.

Determinazione dei valori venali.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la posizione decentrata del fabbricato rispetto al centro del comune, il suo stato fisico di costruzione non conclusa, la sua conformazione in fabbricato condominiale, le caratteristiche proprie materiche e formali



costruttive interne/esterne, la mancanza dell'ascensore, lo stato di manutenzione e di conservazione del cantiere, i costi del ripristino e riorganizzazione del cantiere in particolare della sicurezza, il costo del recupero all'efficienza delle opere già concluse ed abbandonate, la conformità urbanistica di quanto realizzato, gli oneri di urbanizzazione e di costruzione riferiti ai titoli abilitativi rilasciati e già pagati, la necessità di predisporre l'istanza di nuovo Permesso di Costruire e dei relativi oneri e costi subordinati. Ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 1.020,00/m² (diconsi Euro milleventi/00 al metroquadrato), moltiplicato per la superficie ragguagliata soprariportata, ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:

— Superficie commerciale (m ² 327,47 x € 1.020,00/ m ²)	= € 334.019,40
— Autorimessa n. 1 (m 3,50 x m 5,00) a corpo (n. 1 x € 9.000/cad.)	= € 9.000,00
— Autorimesse n. 4 (m 2,70 x m5,00) a corpo (n. 4 x € 8.500,00/cad.)	= € <u>34.000,00</u>
	TOTALE € 377.019,40

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

LOTTO N. 1 - IMPORTO BASE D'ASTA € 377.019,00

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:

Rilievo fotografico dello stato delle cose.

Conformità Catastale e Conformità Urbanistica.



DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO n. 2

Appartamento quadrilocale in fabbricato condominiale storico.

Comune di Albino (BG), c.a.p. 24021, via Giacomo Matteotti n. 10 – Valserriana

Proprietà di quota intera (1/1)

Identificazione e descrizione sommaria del Bene oggetto di Pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un appartamento quadrilocale individuato al piano secondo di fabbricato condominiale storico e ristrutturato a Albino (BG), c.a.p. 24021, in via Giacomo Matteotti n. 10. Composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere da letto e un bagno.

In ragione di vendita viene costituito il **Lotto 2**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed

Iscrizioni pregiudizievoli:

Atto di Compravendita, rogato dal

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

di Dalmine (BG) in data

22.11.2002,

trascritto a Bergamo (BG) in data 29.11.2002 ai nn.

..... la società

....., acquistava immobili in

via Matteotti ad Albino (BG)

Atto di Compravendita, rogato dal, di Albino (BG) in data

15.11.1954,

trascritto a Bergamo (BG) in data 01.12.1954 ai nn.

..... ha venduto alla

..... il mappale n. 295/C porzione di casa in via Ricovero n.2 di piani 2 e vani 4, e a

....., il

mappale 295/A porzione di casa ai civici 2, 4, 6, 8 di via Matteotti e dei civici 3 e 4 di via

Carnevali di piani 3 e vani 31.



Ipoteca Volontaria, rogata dal _____ di Dalmine (BG) in data
27.02.2003, Rep.n. 20603 e trascritta a Bergamo il 04.03.2003 _____ quale

Concessione a Garanzia di Apertura di Credito dalla _____

_____.

Ipoteca Volontaria, rogata dal _____ di Dalmine (BG) in data 20.02.2008,
_____ e trascritta a Bergamo il 25.02.2008 _____ quale

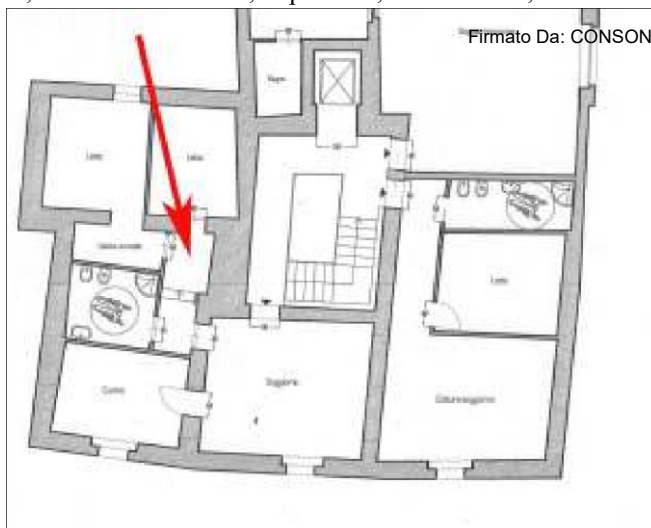
Concessione a Garanzia di Apertura di Credito dalla _____
_____.

Allineamento Catastale

L'unità immobiliare, oggetto di procedura esecutiva, è censita nel Catasto Fabbricati del
Comune di Albino (BG), Codice Amministrativo Catastale: A163, Sezione Urbana: AL,
Foglio: n. 27:

— **Particella: n. 295 sub. n. 729**, Ubicazione: via G.Matteotti n. 6, Piano: 2, Categoria:

A/3, Classe: 3, Consistenza: vani 5, Sup.Cat.: -, Rendita: 335,70.



NOTA: Nella vendita è compreso la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi
comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno.



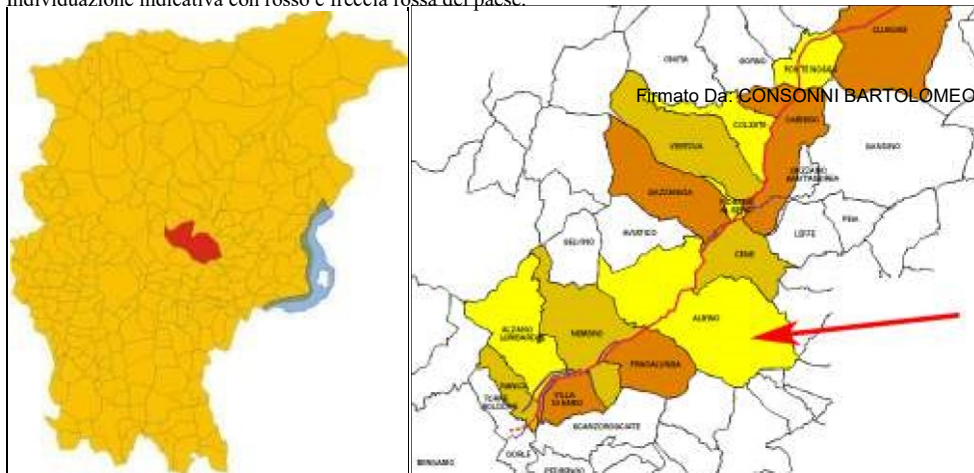
L'accesso al fabbricato viene esercitato direttamente da strada dalla pubblica via G. Matteotti, al civico n. 10. Il fabbricato condominiale è un vecchio fabbricato ristrutturato e con finiture di pregio. L'unità immobiliare è posta al piano secondo a cui si accede con vano scala o ascensore in comune con altre unità abitative. E' priva di accessori di servizio alla residenza quali cantina e autorimessa. E' adiacente ad altra unità immobiliare oggetto del Lotto 3 e attualmente un vano passaggio abusivo le collega entrambe formando un unico appartamento.

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE

Comune: Albino; Provincia di Bergamo (BG); Regione: Lombardia; Popolazione n. 18.074 abitanti (Istat 01.01.2016); Densità Abitativa: n. 568,19 ab/km²; Superficie: km² 31,81; Coordinate Geografiche: 45° 45' 52,92"N - 9° 47' 50,64"E; Altitudine: m 342 s.l.m. (min m 317 - max m 1.160); Codice Avviamento Postale: 24021; Codice Istat: 016004; Codice Catastale: A163; Classificazione Sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa); Zona Climatica: E; Gradi Giorno: 2.543 GG.

INDIVIDUAZIONE DI ALBINO NELLA PROVINCIA DI BERGAMO

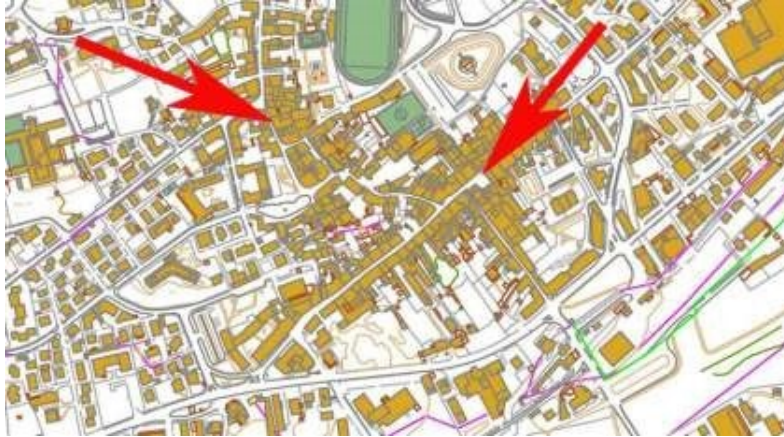
Individuazione indicativa con rosso e freccia rossa del paese.



INDIVIDUAZIONE RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE DI ALBINO

Individuazione indicativa con freccia rossa, a destra, del fabbricato condominiale rispetto al centro indicato con freccia rossa, a sinistra..





INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN VIA GIACOMO MATTEOTTI

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato condominiale.



INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con freccia rossa dell'appartamento al piano secondo (vedasi altre fotografie nell'Allegato).

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial



Descrizione tecnica/qualitativa materica esterna.

IL FABBRICATO



Il fabbricato condominiale, di sette presunte unità abitative, è in aggregato e tuttuno con altri fabbricati di vecchia formazione e affacciati su via G.Matteotti e prossimo alla piazza San Giuliano. Nel 2006 è stato reso abitabile dopo la radicale ristrutturazione eseguita con regolari titoli abilitativi.

L'ACCESSO.

L'accesso avviene direttamente dalla strada con portone di poco arretrato rispetto alla facciata del fabbricato. Il portone è in legno con elettro-serratura a comando remoto. Nell'arretramento ci sono le cassette della posta e la bottoniera del video-citofono. Dall'ingresso condominiale si accede all'ampio e curato atrio, al vano scala comune e all'ascensore.

LE FACCIATE DEL FABBRICATO

La facciata del fabbricato è dipinta in colore chiaro e con zoccolatura in stollato grigiocemento e in discreto stato di conservazione. Alla base e fronte strada presenta una obliqua scarpa costruttiva. Non ci sono balconi a sporgere.

IL TETTO.

Lo sporto di gronda è in travetti ed assito di legno come pure il tetto e ~~consistente di copertura~~ in tegole di laterizio.

I SERRAMENTI ESTERNI.

I serramenti esterni sono solo finestre con ante oscuranti a griglia. Nella copertura ci sono dei lucernari che illuminano zenitalmente in parte il soggiorno, il bagno cieco e una camera parzialmente cieca e integrano i rapporti aereo-illuminanti prescritti.

Descrizione tecnica/qualitativa materica interna

L'ingresso all'appartamento è protetto da portoncino blindato e accede direttamente nel soggiorno.

L'ORGANIZZAZIONE INTERNA

L'organizzazione interna è composta da soggiorno, locale cucina, disimpegno notte, due



XXVIII

camere da letto e bagno.

I SERRAMENTI INTERNI.

Le porte interne tra il soggiorno e la cucina nonché il disimpegno notte sono a scorrere e nel bagno e nelle camere sono in battuta. Tutte sono in legno verniciato bianco ad anta unica e specchiature cieche fodrate. In generale sono in buon stato di conservazione ed efficienti.

LE FINITURE INTERNE.

Tutte le pareti e i soffitti sono intonacate a civile. Le pavimentazioni di tutta la zona giorno è in piastrelle di gres porcellanato, il bagno è rivestito per tutte le pareti e per altezza di circa cm. 200 in piastrelle di ceramica come pure il pavimento. Le due camere da letto sono pavimentate in parquet di legno. La cucina non ha rivestimenti. Tutti i soffitti sono ad orditura e assito in legno ed a vista.

IL BAGNO.

Il bagno è composto da lavabo, vaso a cacciata con cassetta acqua murata, da bidet e vano doccia. Tutte le rubinetterie, doccia compresa, sono in miscelatori cromati.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

L'impianto di riscaldamento, compreso la produzione di ACS, dell'unità abitativa è Firma Data 01/03/2014 10:14:14 AM POLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial
autonomo con caldaia propria a combustione stagna e collocata nel disimpegno notte. I termosifoni sono in metallo. Gli impianti elettrici sono efficienti. Di tutti gli impianti meccanici ed elettrici ci sono le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte redatta dagli stessi impiantisti.

ACE/APE – Attestato Certificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica.

Per l'unità abitativa non è stato possibile recuperare la registrazione al Catasto Energetico e relativa attestazione.

DOTAZIONI DI SERVIZIO ACCESSORIO ALLA RESIDENZA

Si evidenzia che l'unità abitativa è priva di cantina/ripostiglio e dell'autorimessa.

Accertamento della Conformità Urbanistica/Edilizia: titoli abilitativi.

La ristrutturazione del fabbricato è stata autorizzata con i seguenti titoli abilitativi:



- Permesso di Costruire P.E. n. 238/2003 del 16.10.2003, Prot. n. 28700 CB/cg rilasciato a per Risanamento Conservativo
Fabbricato;
- D.I.A. del 13.12.2004 Prot. n. 34522, Pratica n. 238/2003-1 Prot. 30088 BC/ap
- Certificato di Compatibilità Paesaggistica Pratica n. 238/2003-1 con data 15.11.2005 Prot. n. 30094 BC/ap.
- Autorizzazione ai Lavori rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio di Milano in data 09.08.2005 Prot. n. 6339 EC.

SANATORIA DI EVENTUALI DIFFORMITA' EDILIZIE.

Al fine di regolarizzare la conformità Urbanistica per le difformità edilizie ai titoli abilitativi riscontrate si evidenzia che l'acquirente ha facoltà e diritto, ai sensi del D.L. del 03.04.1985 n. 146, alla richiesta di eventuali Permessi di Costruire in Sanatoria da inoltrarsi entro 120 giorni dalla data di notifica del Decreto di Trasferimento del bene acquistato. In merito si evidenzia l'apertura abusiva del passaggio che unisce le due Particelle ovvero i due appartamenti.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità. Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Per tutte le unità immobiliari del fabbricato, compresa l'esecutata, il Comune di Albino ha rilasciato il Certificato di Agibilità in data 11.09.2006 e Protocollo n. 23118 SC/sc P.E. 238/2003 corredato dalle Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte degli Impianti Tecnologici.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'allineamento con conformità allo stato di fatto, eccetto per la nota a seguire, dei dati catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare ai sensi dell'Art. 19, comma 14, D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010; nonché alla



Circolare n. 2/2010, del 09.07.2010 Prot. n. 36607, e alla Circolare n. 3/2010, del 10.08.2010 Prot.n. 42436, dell'Agenzia del Territorio. (vedasi allegati). In sede di sopralluogo ho rilevato un varco di passaggio, che di fatto unisce l'unità immobiliare esecutata Particella n. 295 subalterno 729 e all'altra aderente identificata con Particella n. 295 subalterno 731. Sarà onere a carico dell'acquirente ripristinare la conformità catastale di entrambe occludendo il varco e separare le due Particelle.

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi.

Ai sensi della Legge n. 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condoni Edilizi, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di beni architettonici.

Sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sussistono prescrizioni di salvaguardia di Beni Architettonici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per l'Immobile Casa Spini affreschi tutelato. Per i titoli abilitativi si rimanda a quanto sopra rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio di Milano e il Certificato di Compatibilità Paesaggistica rilasciato dal Comune di Albino (BG).

Emesso Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili agli acquirenti.

Per quanto è stato possibile rilevare non sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva eccetto quello delle modalità d'uso dei cortili e accessi con altre proprietà condominiali da reperire in loco. In evidenza sono a carico dell'acquirente le eventuali spese condominiali, in quota millesimale divise per lotto, dell'anno amministrativo in corso risultante alla data di trascrizione dell'Atto di Trasferimento e dell'anno precedente non pagate. Sul luogo dell'accesso comune al condominio non è affisso l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti dell'eventuale Amministratore pro-tempore del Condominio.

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.



Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa le unità immobiliari.

Mi è stato presentato un Contratto di Locazione ad Uso Abitativo a firma per conto dell'esecutata società e intestato quale conduttore [REDACTED], C.F.:

[REDACTED]
[REDACTED] Il Contratto è stato redatto in data 01.05.2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 06.06.2016 con protocollo [REDACTED] e codice identificativo: [REDACTED]. Il Contratto di Locazione è stato rigettato perché redatto e registrato con data posteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 08.05.2015, pertanto non è opponibile. (vedasi Allegato)

Determinazione della consistenza dimensionale.

Il Coefficiente di Incidenza (c.i.) applicato alle singole unità immobiliari, che consideri lo stato delle cose e la consistenza della Superficie Commerciale ragguagliata risultante, è:

■ Appartamento (m² 94,48 x c.i. 100%) = m² 94,48.

Determinazione dei valori venali.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la posizione centrale del fabbricato, la sua conformazione in condominio, le caratteristiche proprie materiche e formali costruttive interne/esterne, lo stato di manutenzione e di conservazione, la conformità sanitaria e



urbanistica, la vetustà nonché il deprezzamento per la mancanza dell'autorimessa e di altri locali minori accessori all'abitare, Ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 1.600,00/m² (diconsi Euro milleseicento/00 al metroquadrato), moltiplicato per la superficie ragguagliata soprariportata, ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:

— Superficie commerciale (m² 94,48 x € 1.600,00/ m²) = € 151.168,00

LOTTO N. 2 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 151.168,00
---	---------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:

- Rilievo fotografico dello stato delle cose
- Conformità Catastale.
- Conformità Urbanistica.



DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO n. 3

Appartamento bilocale in fabbricato condominiale

Comune di Albino (BG), c.a.p. 24021, via Giacomo Matteotti n. 10 - Valseriana

Proprietà di quota intera (1/1)

Identificazione e descrizione sommaria del Bene oggetto di Pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un appartamento bilocale individuato al piano secondo di fabbricato condominiale storico e ristrutturato a Albino (BG), c.a.p. 24021, in via G.Matteotti n. 10. Composto da cucina/soggiorno, disimpegno notte, una camera da letto e un bagno.

In ragione di vendita viene costituito il **Lotto 3**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed

Iscrizioni pregiudizievoli:

Atto di Compravendita, rogato dal _____, di Dalmine (BG) in data 22.11.2002, _____ trascritto a Bergamo (BG) in data 29.11.2002 ai nn. _____ la società _____ acquistava immobili in via Matteotti ad Albino (BG).

Atto di Compravendita, rogato dal _____, di Albino (BG) in data 15.11.1954. _____ trascritto a Bergamo (BG) in data 01.12.1954 ai nn. _____ ha venduto alla _____

_____ il mappale n. 295/C porzione di casa in via Ricovero n.2 di piani 2 e vani 4, e a _____, il mappale 295/A porzione di casa ai civici 2, 4, 6, 8 di via Matteotti e dei civici 3 e 4 di via



Carnevali di piani 3 e vani 31.

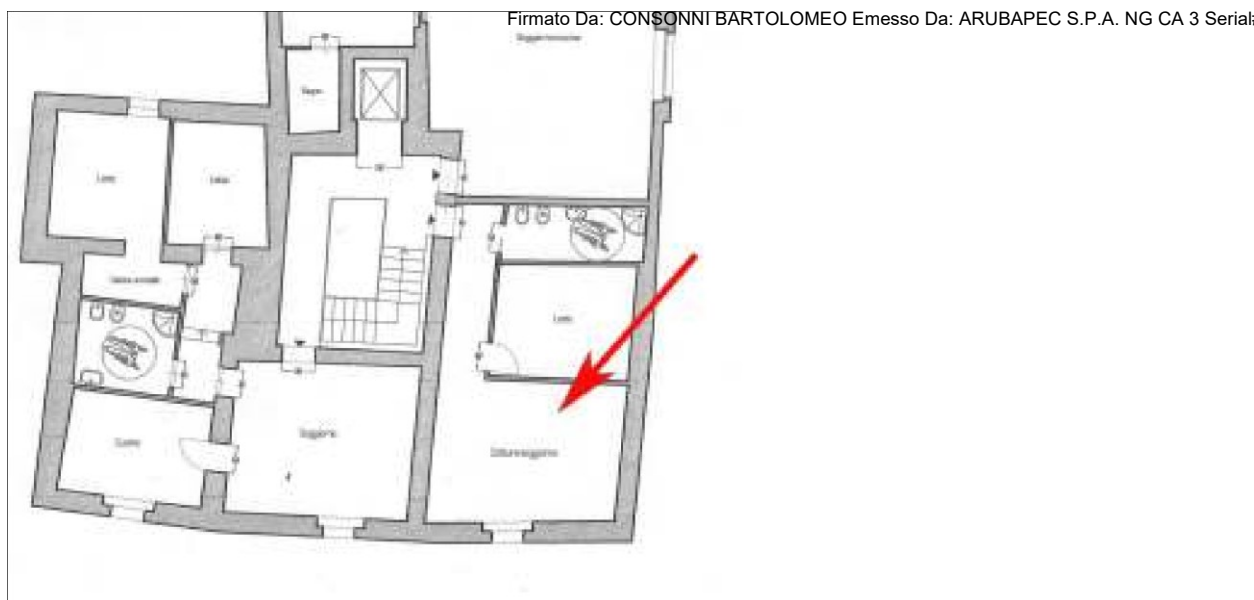
Ipoteca Volontaria, rogata dal [redacted] di Dalmine (BG) in data 27.02.2003, [redacted] e trascritta a Bergamo il 04.03.2003 [redacted] quale Concessione a Garanzia di Apertura di Credito dalla [redacted]

Ipoteca Volontaria, rogata dal [redacted] di Dalmine (BG) in data 20.02.2008, [redacted] e trascritta a Bergamo il 25.02.2008 [redacted] quale Concessione a Garanzia di Apertura di Credito dalla [redacted]

Allineamento Catastale

L'unità immobiliare, oggetto di procedura esecutiva, è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Albino (BG), Codice Amministrativo Catastale: A163, Sezione Urbana: AL (Albino), Foglio: n. 27:

- **Particella: n. 295 sub. n. 731**, Ubicazione: via G.Matteotti n. 6, Piano: 2, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: vani 3, Sup.Cat.: -, Rendita: 201,42.



NOTA: Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.



Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno.

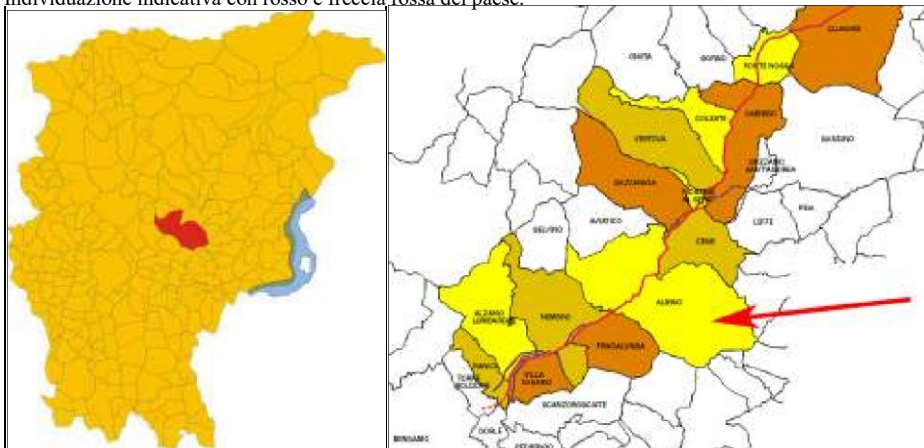
L'accesso al fabbricato viene esercitato direttamente da strada dalla pubblica via Giacomo Matteotti, al civico n. 10. Il fabbricato condominiale è un vecchio fabbricato radicalmente ristrutturato e con finiture di pregio. L'unità immobiliare è posta al piano secondo a cui si accede con vano scala e ascensore in comune con altre unità abitative. E' priva di accessori di servizio alla residenza quali cantina e autorimessa. E' adiacente ad altra unità immobiliare oggetto del Lotto 2 e attualmente un vano passaggio abusivo le collega entrambe costituendosi in un unico appartamento.

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE

Comune: Albino; Provincia di Bergamo (BG); Regione: Lombardia; Popolazione n. 18.074 abitanti (Istat 01.01.2016); Densità Abitativa: n. 568,19 ab/km²; Superficie: km² 31,81; Coordinate Geografiche: 45° 45' 52,92"N - 9° 47' 50,64"E; Altitudine: m 342 s.l.m. (min m 317 - max m 1.160); Codice Avviamento Postale: 24021; Codice Istat: 016004; Codice Catastale: A163; Classificazione Sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa); Zona Climatica: E; Gradi Giorno: 2.543 GG.

INDIVIDUAZIONE DI ALBINO NELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Individuazione indicativa con rosso e freccia rossa del paese.

**INDIVIDUAZIONE RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE DI ALBINO**

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato condominiale rispetto al centro indicato con freccia rossa.





INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN VIA MATTEOTTI

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato condominiale.



INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Individuazione indicativa con freccia rossa dell'appartamento al piano secondo (vedasi altre fotografie nell'Allegato).



Descrizione tecnica/qualitativa materica esterna.

IL FABBRICATO



Il fabbricato condominiale, di sette presunte unità abitative, è in aggregato e tuttuno con altri fabbricati di vecchia formazione e affacciati su via G.Matteotti e prossimo alla piazza San Giuliano. Nel 2006 è stato reso abitabile dopo la radicale ristrutturazione eseguita con regolari titoli abilitativi.

L'ACCESSO.

L'accesso avviene direttamente dalla strada con portone di poco arretrato rispetto alla facciata del fabbricato. Il portone è in legno con elettro-serratura a comando remoto.

Nell'arretramento ci sono le cassette della posta e la bottoniera del video-citofono. Dall'ingresso condominiale si accede all'ampio e curato atrio, al vano scala comune e all'ascensore.

LE FACCIATE DEL FABBRICATO

La facciata del fabbricato è dipinta in colore chiaro e con zoccolatura in stollato grigiocemento e in discreto stato di conservazione. Alla base e fronte strada presenta una obliqua scarpa costruttiva. Non ci sono balconi a sporgere.

IL TETTO.

Lo sporto di gronda è in travetti ed assito di legno come pure il tetto e con manto di copertura in tegole di laterizio.

I SERRAMENTI ESTERNI.

I serramenti esterni sono solo finestre con ante oscuranti a griglia. Nella copertura ci sono dei lucernari che illuminano zenitalmente il bagno e la camera, entrambi locali ciechi, integrando i rapporti aereo-illuminanti prescritti.

Descrizione tecnica/qualitativa materica interna

L'ingresso all'appartamento è protetto da portoncino blindato e accede direttamente nel soggiorno.

L'ORGANIZZAZIONE INTERNA



XXXVIII

L'organizzazione interna è composta da locale cucina/soggiorno, disimpegno notte, una camera da letto e bagno.

I SERRAMENTI INTERNI.

Le porte interne sono con anta a battuta. Tutte sono in legno verniciato bianco ad anta unica e specchiature cieche fodrate. In generale sono in buon stato di conservazione ed efficienti.

LE FINITURE INTERNE.

Tutte le pareti e i soffitti sono intonacate a civile. Le pavimentazioni di tutta la zona giorno è in piastrelle di gres porcellanato, il bagno è rivestito per tutte le pareti e per altezza di circa cm. 200 in piastrelle di ceramica come pure il pavimento. La camera da letto è pavimentata in parquet di legno. La cucina non ha rivestimenti ma solo un risvolto in marmo del top del mobile. Tutti i soffitti sono ad orditura e assito in legno ed a vista.

IL BAGNO.

Il bagno è composto da lavabo, vaso a cacciata con cassetta acqua murata, da bidet e vano doccia. Tutte le rubinetterie, doccia compresa, sono in miscelatori cromati.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

L'impianto di riscaldamento, compreso la produzione di ACS, dell'unità abitativa è autonomo con caldaia propria a combustione stagna e collocata in un locale ripostiglio realizzato con cartongesso facilmente rimovibile. I termosifoni sono in metallo. Gli impianti elettrici sono efficienti. Di tutti gli impianti meccanici ed elettrici ci sono le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte redatta dagli stessi impiantisti.

ACE/APE – Attestato Certificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica.

Per l'unità abitativa non è stato possibile recuperare la registrazione al Catasto Energetico e relativa attestazione.

DOTAZIONI DI SERVIZIO ACCESSORIO ALLA RESIDENZA

Si evidenzia che l'unità abitativa è priva di cantina/ripostiglio e dell'autorimessa.



Accertamento della Conformità Urbanistica/Edilizia: titoli abilitativi.

La ristrutturazione del fabbricato è stata autorizzata con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire P.E. n. 238/2003 del 16.10.2003, Prot. n. 28700 CB/cg rilasciato a
per Risanamento Conservativo
Fabbricato;
- D.I.A. del 13.12.2004 Prot. n. 34522, Pratica n. 238/2003-1 Prot. n. 30088 BC/ap
- Certificato di Compatibilità Paesaggistica Pratica n. 238/2003-1 con data 15.11.2005 Prot.
n. 30094 BC/ap.
- Autorizzazione ai Lavori rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici per il
Paesaggio di Milano in data 09.08.2005 Prot. n. 6339 EC.

SANATORIA DI EVENTUALI DIFFORMITA' EDILIZIE.

Al fine di regolarizzare la conformità Urbanistica per le difformità edilizie ai titoli abilitativi riscontrate si evidenzia che l'acquirente ha facoltà e diritto, ai sensi del D.L. del 03.04.1985 n. 146, alla richiesta di eventuali Permessi di Costruire in Sanatoria da inoltrarsi entro 120 giorni dalla data di notifica del Decreto di Trasferimento del bene acquistato. In merito si evidenzia l'apertura abusiva del passaggio che unisce le due Particelle ovvero i due appartamenti.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità.

Per tutte le unità immobiliari del fabbricato, compresa l'esecutata, il Comune di Albino ha rilasciato il Certificato di Agibilità in data 11.09.2006 e Protocollo n. 23118 SC/sc P.E. 238/2003 corredato dalle Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte degli Impianti Tecnologici.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.



Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'allineamento con conformità allo stato di fatto, eccetto per la nota a seguire, dei dati catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare ai sensi dell'Art. 19, comma 14, D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010; nonché alla Circolare n. 2/2010, del 09.07.2010 Prot. n. 36607, e alla Circolare n. 3/2010, del 10.08.2010 Prot.n. 42436, dell'Agenzia del Territorio. (vedasi allegati). In sede di sopralluogo ho rilevato un varco di passaggio, che di fatto unisce l'unità immobiliare esecutata Particella n. 295 subalterno 731 e all'altra aderente identificata con Particella n. 295 subalterno 729. Sarà onere a carico dell'acquirente ripristinare la conformità catastale di entrambe occultando il varco e separare le due Particelle.

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi. Ai sensi della Legge n. 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condoni Edilizi, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di beni architettonici.

Sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sussistono prescrizioni di salvaguardia di Beni Architettonici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per l'Immobile Casa Spini affreschi tutelato. Per i titoli abilitativi si rimanda a quanto sopra rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio di Milano e il Certificato di Compatibilità Paesaggistica rilasciato dal Comune di Albino (BG).

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili agli acquirenti.

Per quanto è stato possibile rilevare non sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva eccetto quello delle modalità d'uso dei cortili e accessi con altre proprietà condominiali da reperire in loco. In evidenza sono a carico dell'acquirente le eventuali spese condominiali, in quota millesimale divise per lotto, dell'anno amministrativo in corso risultante alla data di trascrizione dell'Atto di



Trasferimento e dell'anno precedente non pagate. Sul luogo dell'accesso comune al condominio non è affisso l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti dell'eventuale Amministratore pro-tempore del Condominio.

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.

Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa le unità immobiliari.

Mi è stato presentato un Contratto di Locazione ad Uso Abitativo a firma per conto dell'esecutata società e intestato quale conduttore [REDACTED], C.F.:

[REDACTED]. Il Contratto è stato redatto in data 01.05.2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 06.06.2016 con protocollo [REDACTED] e codice identificativo: [REDACTED]. Il Contratto di Locazione è stato rigettato perché redatto e registrato con data posteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 08.05.2015, pertanto non è opponibile. (vedasi Allegato)

Determinazione della consistenza dimensionale.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Il Coefficiente di Incidenza (c.i.) applicato alle singole unità immobiliari, che consideri lo stato delle cose e la consistenza della Superficie Commerciale ragguagliata risultante, è:

■ Appartamento ($m^2 55,72 \times c.i. 100\%$) = $m^2 55,72$.

Determinazione dei valori venali.

Per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili



simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la posizione centrale del fabbricato, la sua conformazione in condominio, le caratteristiche proprie materiche e formali costruttive interne/esterne, lo stato di manutenzione e di conservazione, la conformità sanitaria e urbanistica, la vetustà nonché il deprezzamento per la mancanza dell'autorimessa e di altri locali minori accessori all'abitare, Ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 1.600,00/m² (diconsi Euro milleseicento/00 al metroquadrato), moltiplicato per la superficie ragguagliata soprariportata, ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:

— Superficie commerciale (m² 55,72 x € 1.600,00/ m²) = € 89.152,00

LOTTO N. 3 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 89.152,00
---	--------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

- Rilievo fotografico dello stato delle cose.
- Conformità Catastale.
- Conformità Urbanistica.



DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI n. 4 e n. 5

Due Cantine in fabbricato condominiale - Condominio "Residence Luca".

Comune di Dalmine, frazione Mariano del Brembo (BG), c.a.p. 24044, via Fenaroli n. 3

Proprietà di quota intera (1/1)

Identificazione e descrizione sommaria dei Beni oggetto di Pignoramento.

Le unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono due cantine individuate nel piano interrato di fabbricato condominiale denominato "Residence Luca" a Dalmine, frazione Mariano del Brembo, (BG), c.a.p. 24044, in via Don Angelo Fenaroli n. 3, nell'immediato centro storico della frazione. Le due cantine sono tra loro identiche e adiacenti ma fisicamente separate.

In ragione di vendita vengono costituiti il **Lotto n. 4** e il **Lotto n. 5**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed

Iscrizioni pregiudizievoli:

Atto di compravendita, rogato dal _____, di San Giovanni Bianco (BG), in data 18.04.1997. _____, registrato a Zogno il 28.02.1980 al _____ e trascritto a Bergamo (BG) in data 10.03.1980 ai _____.

Atto di compravendita, rogato dal _____, di Bergamo (BG), in data 29.11.1996, _____, trascritto a Bergamo (BG) in data 17.12.1996 ai nn. _____.

Atto di compravendita, rogato dal _____, di Bergamo (BG), in data 10.07.1997, _____, trascritto a Bergamo (BG) in data 30.05.2011 ai nn. _____.



Ipoteca Volontaria, rogato dal di Bergamo (BG), in data 03.02.1997, trascritto a Bergamo (BG) in data 12.02.1997

Ipoteca Volontaria, rogato dal di Bergamo (BG), in data 03.02.1997, trascritto a Bergamo (BG) in data 09.04.1997

Catastale

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Dalmine (BG), Codice Amministrativo Catastale: D245, Sezione Urbana: MA, Foglio: n. 1:

— **Lotto n. 4** - Particella: n. 99 sub. n. 712, Ubicazione: via Don Angelo Fenaroli s.n.c.,

Piano: S1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: -, Sup.Cat.: m² 4,00, Rendita: 4,34.

Confini di contorno: disimpegno comune Particella n. 99 subalterno n. 9, cantina

Particella n. 99 subalterno n. 709, terrapieno, cantina Particella n. 99 subalterno n. 714.

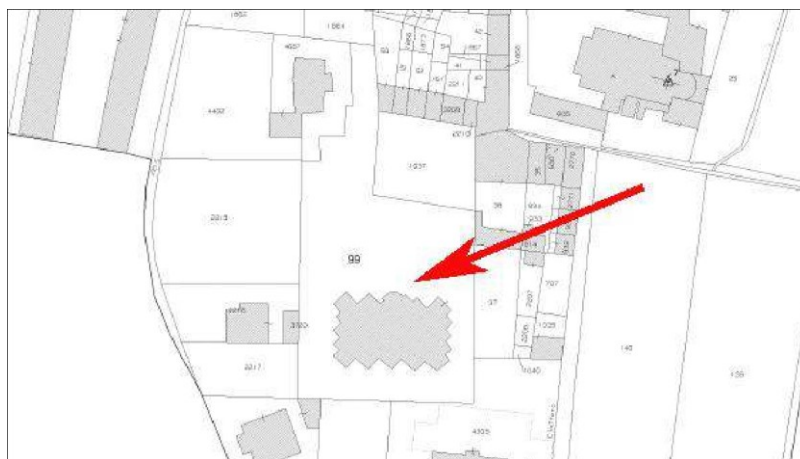
— **Lotto n. 5** - Particella: n. 99 sub. n. 714, Ubicazione: via Don Angelo Fenaroli s.n.c.,

Piano: S1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: -, Sup.Cat.: m² 4,00, Rendita: 4,34.

Confini di contorno: disimpegno comune Particella n. 99 subalterno n. 9, cantina

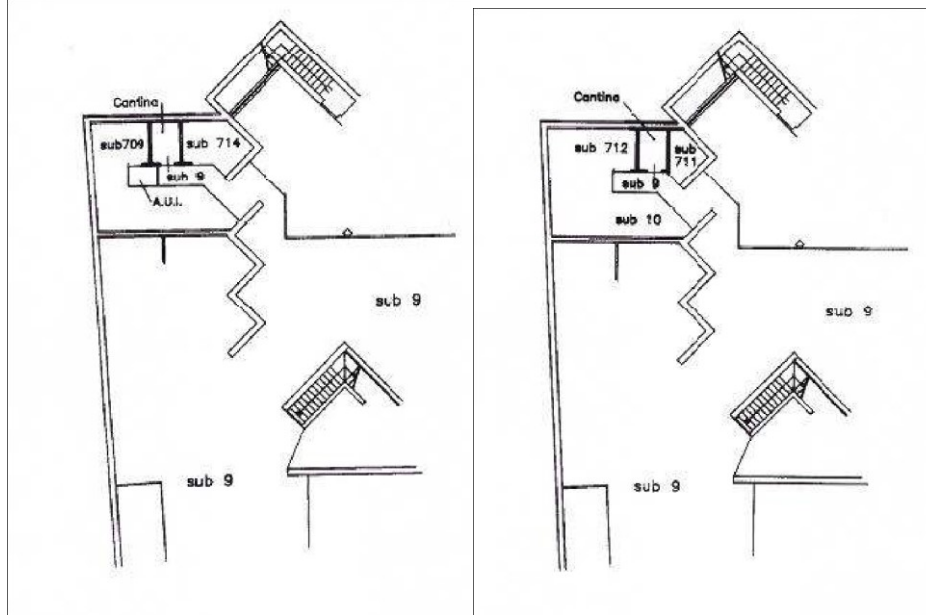
Particella n. 99 subalterno n. 712, terrapieno, cantina Particella n. 99 subalterno n. 711.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial



Lotto n. 04

Lotto n. 05



NOTA: Nella vendita è da comprendere la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno.

L'accesso al fabbricato viene esercitato tramite strada privata diramantesi dalla via Enrico Fermi, accesso controllato con dispositivo di barra automatica. Dopo un primo tratto la strada privata si apre in un ampio parcheggio ad uso esclusivo. Le unità immobiliari sono poste al piano interrato del fabbricato condominiale. Alle cantine si accede direttamente dalla rampa delle autorimesse o da scala interna, con chiave di apertura dei rispettivi cancelli da recuperare dall'Amministratore del Condominio, sotto menzionato. Al piano interrato si accede alle medesime dal corsello delle autorimesse e con disimpegno dedicato.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE

Comune: Dalmine; Provincia di Bergamo (BG); Regione: Lombardia; Popolazione n. 23.281 abitanti (Istat 01.01.2016); Densità Abitativa: n. 1.971,68 ab/km²; Superficie: km² 11,81; Coordinate Geografiche: 45° 39' 0,72"N - 9° 36' 18,00"E; Altitudine: m 207 s.l.m. (min m 166 - max m 215); Codice Avviamento Postale: 24044; Codice Istat: 016091; Codice



Catastale: D245; Classificazione Sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa); Zona Climatica: E; Gradi Giorno: 2.473 GG.

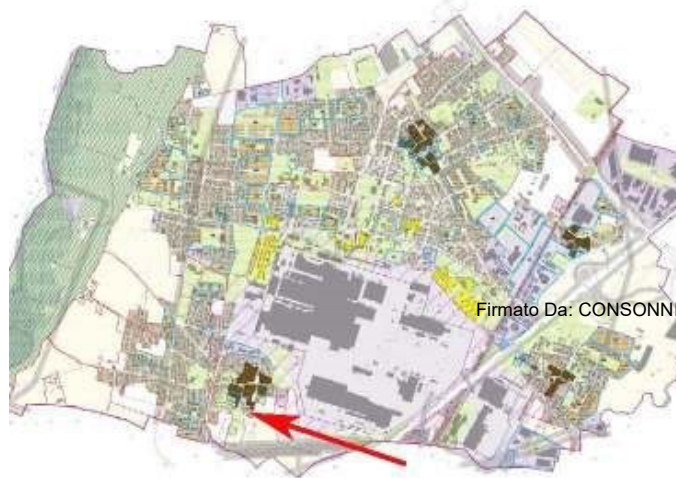
INDIVIDUAZIONE DI DALMINE NELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Individuazione indicativa con rosso e freccia rossa del paese.



INDIVIDUAZIONE RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE DI DALMINE

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato condominiale rispetto al capoluogo Dalmine in alto.



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN TRAVERSA DI VIA DON A. FENAROLI

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato condominiale.



INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con freccia rossa ingressi pedonale e carrale. (vedasi altre fotografie nell'Allegato).





Descrizione tecniche/qualitative materiche esterne/interne. (vedasi rilievo fotografico allegato)

Le cantine di entrambi i lotti sono semplici e piccoli locali a pianta rettangolare, stretto e lungo. Tutte le pareti, eccetto quella di fondo che chiude a soffitto, sono alte cm 200 circa e il sopraffuce è completamente libero. Oltre alle porte d'ingresso, che apre direttamente su disimpegno comune, non ha finestre di ventilazione verso l'esterno. L'altezza è circa cm 310.

CARATTERISTICHE MATERICHE

Alla cantina si accede da porta in lamiera di ferro zincata dotata di semplice serratura e strette feritoie, basse e alte, di ventilazione. Tutte le pareti sono in Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial prisme di cls. a vista lisce e stilate, eccetto la parete di fondo e il solaio di copertura che sono in getto di calcestruzzo armato. La pavimentazione è in battuto di cemento liscio.

DOTAZIONI DI SERVIZIO

La cantina non ha allaccio all'acquedotto e nemmeno allo scarico delle acque reflue come pure l'allaccio all'impianto elettrico.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità.

La tipologia accessoria della cantina non è obbligata all'accertamento in conformità.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.



Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'allineamento con conformità allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare ai sensi dell'Art. 19, comma 14, D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010; nonché alla Circolare n. 2/2010, del 09.07.2010 Prot. n. 36607, e alla Circolare n. 3/2010, del 10.08.2010 Prot.n. 42436, dell'Agenzia del Territorio. (vedasi allegati).

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi. Ai

sensi della Legge n. 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condoni Edilizi, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di beni architettonici.

Sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sussistono prescrizioni di salvaguardia di Beni Architettonici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili agli acquirenti.

Per quanto è stato possibile rilevare non sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva eccetto quello della modalità d'uso dei cortili e accessi con altre proprietà condominiali da reperire in loco. In evidenza sono a carico dell'acquirente le eventuali spese condominiali, in quota millesimale divise per lotto, dell'anno amministrativo in corso risultante alla data di trascrizione dell'Atto di Trasferimento e dell'anno precedente non pagate. L'Amministratore pro-tempore del Condominio, rilevato al momento della visita del CTU, con sede a Osio Sotto (BG), c.a.p. 24046, in C.so Vittorio Veneto n. 60,

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.

Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa le unità immobiliari.



Solo la cantina, di cui al Lotto n. 5, è completamente vuota e libera. La cantina identificata come Lotto n. 4 contiene degli oggetti vari ma non è stato possibile identificarne la proprietà. Di entrambe le cantine non sono in disponibilità le chiavi. L'acquirente dovrà, a sue spese, provvedere alla sostituzione dei cilindri della serratura.

Determinazione delle consistenze dimensionali.

Il Coefficiente di Incidenza (c.i.) applicato alle singole unità immobiliari, che consideri lo stato delle cose e la consistenza della Superfici Commerciali risultanti, sono:

- Lotto n. 4 - Cantina (m² 3,00 x c.i. 30%) = m² 0,90.
- Lotto n. 5 - Cantina (m² 4,00 x c.i. 30%) = m² 1,20.

Determinazione dei valori venali.

Per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili

simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la posizione centrale nella frazione ma periferica rispetto al comune capoluogo del fabbricato e della sua conformazione in fabbricato condominiale, le caratteristiche proprie materiche e formali costruttive interne/esterne, lo stato di manutenzione e di conservazione, la vetustà, la conformità urbanistica. Ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 1.300,00/m² (diconsi Euro milletrecento/00 al metroquadrato), moltiplicato per la superficie ragguagliata soprariportata, ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:

- Lotto n. 4 - Superficie commerciale (m² 0,90 x € 1.300,00/ m²) = € 1.170,00



L

— Lotto n. 5 - Superficie commerciale (m² 1,20 x € 1.300,00/ m²) = € 1.560,00

LOTTO N. 4 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 1.170,00
---	-------------------

LOTTO N. 5 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 1.560,00
---	-------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia: Rilievo fotografico dello stato delle cose.

Conformità Catastale.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial



DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO n. 6

Cantina in fabbricato condominiale.

Comune di Osio Sopra (BG), c.a.p. 24040, via Enrico Fermi n. 16/b.

Proprietà di quota intera (1/1).

Identificazione e descrizione sommaria del Bene oggetto di Pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è una cantina individuata nel piano interrato di fabbricato condominiale a Osio Sopra (BG), c.a.p. 24040, in via Enrico Fermi n. 16/b. L'accesso al fabbricato viene esercitato tramite strada privata diramantesi dalla via Enrico Fermi. In ragione di vendita viene costituito il **Lotto n. 6**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed

Iscrizioni pregiudizievoli:

Atto di compravendita, rogato dal di Bergamo (BG), in data

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

trascritto a Bergamo (BG) in data 30.04.1997

Ipoteca Volontaria, rogato dal di Bergamo (BG), in data

....., trascritto a Bergamo (BG) in data 10.10.1997 ai nn.

.....

Allineamento Catastale

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è censita nel Catasto Fabbricati del

Comune di Osio Sopra (BG), Codice Amministrativo Catastale: G159, Sezione Urbana: -,

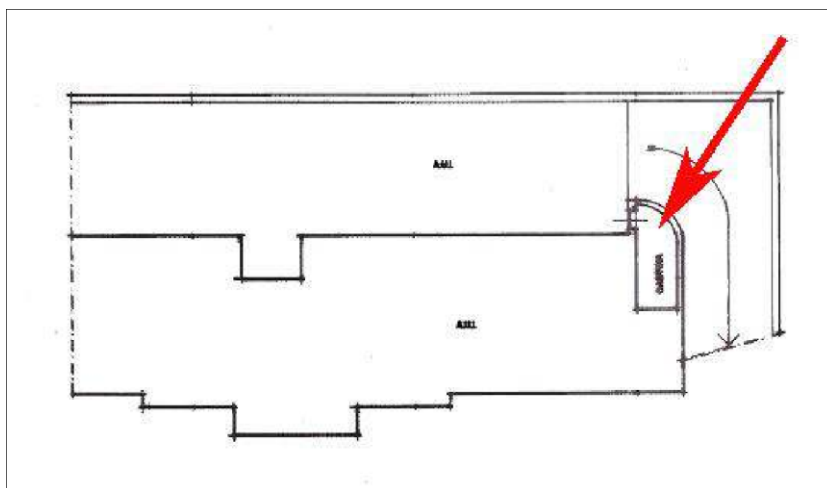
Foglio: n. 4:

— **Particella: n. 4328 sub. n. 702**, Ubicazione: via Enrico Fermi s.n.c., Piano: S1, Categoria:

C/2, Classe: 1, Consistenza: m² 7,00, Sup.Cat.: -, Rendita: 7,59. Confini di contorno:



rampa e corsello autorimesse comune su due lati e autorimessa su due lati Particella n. 4328 ex subalterno n. 16.



NOTA: Nella vendita è da comprendere la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Accertamento della provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni

Atto rogato dal _____, di Bergamo (BG) via Locatelli n. 23, in data 18.04.1997, _____, registrato a Bergamo il 05.05.1997 al _____

trascritto a Bergamo (BG) in data 30.05.1997 _____ la società _____

_____ acquisiva immobili e terreni che con successiva autorizzazione demoliva e realizzava un nuovo fabbricato condominiale.

Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno.

L'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato condominiale e apre direttamente sul corsello comune delle autorimesse. Alla cantina si accede esternamente dalla rampa di accesso comune alle autorimesse, con chiave di apertura del cancello carrale, oppure da cancellino pedonale comune e scala di accesso al piano interrato nonché corridoio fino al corsello delle autorimesse.

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE

Comune: Osio Sopra; Provincia di Bergamo (BG); Regione: Lombardia; Popolazione n. _____



5.235 abitanti (Istat 01.01.2016); Densità Abitativa: n. 1.010,17 ab/km²; Superficie: km²

5,18; Coordinate Geografiche: 45° 37' 48,00"N - 9° 35' 8,52"E; Altitudine: m 192 s.l.m.

(min m 176 - max m 199); Codice Avviamento Postale: 24040; Codice Istat: 016152;

Codice Catastale: G159; Classificazione Sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa); Zona

Climatica: E; Gradi Giorno: 2.428 GG.

INDIVIDUAZIONE DI OSIO SOPRA NELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Individuazione indicativa con rosso e freccia rossa del paese.



INDIVIDUAZIONE RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE DI OSIO SOPRA

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato condominiale rispetto al centro storico.

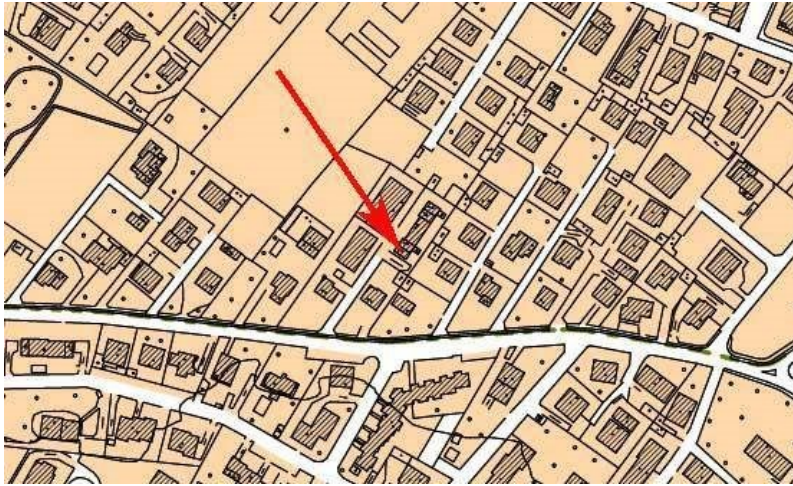


Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN TRAVERSA DI VIA E. FERMI

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato condominiale.





INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con freccia rossa. (vedasi altre fotografie nell'Allegato).



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Descrizione tecnica/qualitativa materica esterna/interna. (vedasi rilievo fotografico allegato) La

cantina è un semplice locale a pianta rettangolare, stretto e lungo con un angolo arrotondato. Tutte le pareti chiudono a soffitto. Oltre alla porta d'ingresso, che apre direttamente verso il corsello comune delle autorimesse, non ha finestre di ventilazione verso l'esterno. L'altezza interna è di circa cm 230.

CARATTERISTICHE MATERICHE

Alla cantina si accede da porta in lamiera di ferro zincata dotata di semplice serratura e strette feritoie, basse e alte, di ventilazione. Tutte le pareti e il soffitto sono in calcestruzzo a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento liscio.



DOTAZIONI DI SERVIZIO

La cantina non ha allaccio all'acquedotto e nemmeno allo scarico delle acque reflue. E' dotata di allaccio all'impianto elettrico con un punto luce e una presa di servizio ma il nuovo acquirente dovrà provvedere a staccare la fornitura dall'attuale contatore e attivarne uno proprio con nuovo e specifico contratto.

Accertamento della Conformità Urbanistica/Edilizia: titoli abilitativi.

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati regolarmente autorizzati dal Comune di Osio Sopra (BG) con i titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia - C.E. n. 1/1997, Reg.Costruzioni n. 5619 Prot. Gen. Del 04.02.1997.
- Concessione Edilizia in Variante - C.E. n. 28/1997, Reg.Costruzioni n. 3014 Prot. Gen. Del 04.06.1997.
- Fine Lavori in data 27.07.1998.

SANATORIA DI EVENTUALI DIFFORMITA' EDILIZIE.

Al fine di regolarizzare la conformità Urbanistica per le difformità edilizie ai titoli abilitativi riscontrate si evidenzia che l'acquirente ha facoltà e diritto, ai sensi del D.L. del

03.04.1985 n. 146, alla richiesta di eventuali Permessi di Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial Costruire in Sanatoria da inoltrarsi

entro 120 giorni dalla data di notifica del Decreto di Trasferimento del bene acquistato.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità.

La tipologia accessoria della cantina non è obbligata all'accertamento in conformità.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'allineamento con conformità allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare ai sensi dell'Art. 19, comma 14, D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010; nonché alla Circolare n. 2/2010, del 09.07.2010 Prot. n. 36607, e alla Circolare n. 3/2010, del 10.08.2010 Prot.n. 42436, dell'Agenzia del Territorio. (vedasi allegati).



Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi.

Ai sensi della Legge n. 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condono Edilizio, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di bene architettonico.

Sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non sussistono prescrizioni di salvaguardia di Bene Architettonico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili all'acquirente.

Per quanto è stato possibile rilevare non sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva eccetto quello delle modalità d'uso dei cortili e accessi con altre proprietà condominiali comuni da reperire in loco. In evidenza sono a carico dell'acquirente le eventuali spese condominiali, in quota millesimale, dell'anno amministrativo in corso risultante alla data di trascrizione dell'Atto di Trasferimento e dell'anno precedente non pagate. L'Amministratore pro-tempore del Condominio, rilevato al momento della visita del CTU, è lo Studio ~~_____~~ con sede a Bergamo (BG), c.a.p. 24122, in via Guglielmo d'Alzano n. 5, _____ i BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.

Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non è affittata ma da sempre e in uso gratuito senza titolo al Sig. Trentini Stefano, proprietario dell'autorimessa posta di fianco.

Determinazione della consistenza dimensionale.

Il Coefficiente di Incidenza (c.i.) applicato all'unità immobiliare oggetto di procedura che consideri lo stato delle cose e la risultanza della conseguente Superficie Commerciale, è:

Cantina (m² 10,60 x c.i. 30%) = m² 3,18.



Determinazione del valore venale.

Per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la posizione periferica del fabbricato nell'ambito del comune e della sua conformazione in condominio, le caratteristiche proprie materiche e formali costruttive interne/esterne, lo stato di manutenzione e di conservazione, la vetustà, lo stato occupato senza titolo, la conformità urbanistica. Ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 1.255,00/m² (diconsi Euro millecentocinquanta/00 al metroquadrato), moltiplicato per la superficie ragguagliata soprariportata, ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

— Valore venale totale (m² 3,18 x € 1.255,00/m²) = € 3.991,00

LOTTO N. 6 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 3.991,00
---	-------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:

- Rilievo fotografico dello stato delle cose.
- Conformità Catastale.



DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI n. 7 e n. 8

Due posti auto in parcheggio esterno privato.

Comune di Valbrembo (BG), frazione Ossanesga, c.a.p. 24044, via Delle Ghiaie s.n.c.

Proprietà di quota intera (1/1).

Identificazione e descrizione sommaria dei Beni oggetto di Pignoramento.

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono due posti auto (stalli di sosta) in parcheggio esterno privato e individuate a Valbrembo (BG), c.a.p. 24030, in frazione Ossanesga via Delle Ghiaie s.n.c.. I due posti auto sono tra loro identici e adiacenti ma in evidenza separata. In ragione di vendita vengono costituiti il **Lotto n. 7** e il **Lotto n. 8**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed

Iscrizioni pregiudizievoli:

Atto di Compravendita, rogato dal

di Ponte San Pietro (BG) in data

09.12.1992,

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 28.12.1992

Vol. 2 e trascritto a Bergamo (BG) in data 31.12.1992

la società

acquista i terreni allineati in Catasto Terreni Comune di

Valbrembo (BG), Sezione Censuaria Ossanesga, Partita n. 517, Foglio n. 9, Mappali n. 349 -

1031 (ex 459/a) - 1033 (ex 459/d).

Atto di Compravendita, rogato dal

di Bergamo (BG) via

Locatelli n. 23, in data 21.04.1995

, registrato a Bergamo il 10.05.1995

e trascritto a Bergamo (BG) in data 05.05.1995

la



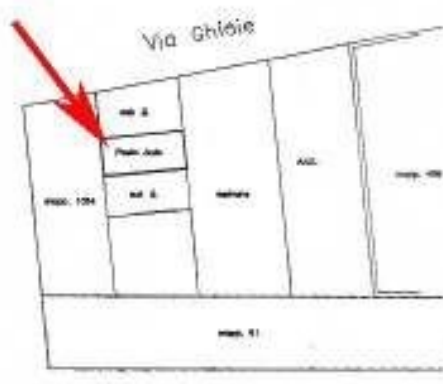
società acquistava in quota indivisa del 188,179 millesimi i terreni su cui poi ha edificato e venduto fabbricati residenziali e l'area a parcheggio privato dalla società [REDACTED].

Allineamento Catastale

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Valbrembo (BG), Codice Amministrativo Catastale: L545, Sezione Urbana: OS, Foglio: n. 2:

- **Particella: n. 1033 sub. n. 3**, Ubicazione: via delle Ghiaie s.n.c., Piano: T, Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza: m² 10,00, Sup.Cat.: -, Rendita: 14,98.
- **Particella: n. 1033 sub. n. 4**, Ubicazione: via delle Ghiaie s.n.c., Piano: T, Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza: m² 10,00, Sup.Cat.: -, Rendita: 14,98.

Lotto n. 07 (Particella n. 1033 sub 3)



Lotto n. 08 (Particella n. 1033 sub 4)



Coerenze di contorno:

Lotto 7: in senso orario area movimentazioni comune, particella n. 1033 subalterno n. 4, particella n. 1034, Particella n. 1033 subalterno n. 2.

Lotto 8: in senso orario area movimentazioni comune, particella n. 1033 subalterno n. 5, particella n. 1034, Particella n. 1033 subalterno n. 3.

Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno.

L'accesso al parcheggio privato viene esercitato tramite passo carrale aperto su via Delle





INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con freccia rossa del parcheggio. (vedasi altre fotografie nell'Allegato).



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Descrizione tecnica/qualitativa materia esterna/interna. (vedasi rilievo fotografico allegato)

L'area del parcheggio privato, di superficie complessiva m^2 183,33, è recintata su i due lati aperti con paletti in ferro plastificato, semplicemente infissi in muretto di calcestruzzo, e completata con rete metallica plastificata con maglia rettangolare e alta circa cm 100; gli altri due lati con recinzione di proprietà confinanti e siepe. Tutta la pavimentazione è in asfalto come pure la lieve rampa di raccordo alla quota strada. Il varco di accesso è centrale, preceduto da marciapiede in uso pubblico, ed è chiudibile con semplice tesa di catena metallica e lucchetto. I stalli di sosta sono tracciati con righe gialle ma sono molto sbiadite e poco visibili e necessitano di un immediato ripasso.

DOTAZIONI DI SERVIZIO



Non ci sono dotazioni di servizio ne di acqua ne di illuminazione, un palo di illuminazione stradale pubblica è posto in angolo fronte strada del parcheggio e parzialmente illumina lo stesso.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità.

La tipologia accessoria dei posti auto non sono obbligati all'accertamento in conformità.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'allineamento con conformità allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare ai sensi dell'Art. 19, comma 14, D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010; nonché alla Circolare n. 2/2010, del 09.07.2010 Prot. n. 36607, e alla Circolare n. 3/2010, del 10.08.2010 Prot.n. 42436, dell'Agenzia del Territorio. (vedasi allegati).

Accertamento della Conformità Urbanistica/Edilizia: titoli abilitativi.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia C.E. n. 790 R.C. del 16.06.1995
- Concessione Edilizia Variante in Corso d'Opera n. 855 R.C. n. 2855 Prot.Gen. 06.05.1996. Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial
- Concessione Edilizia Variante Planimetrica n. 874 R.C. n. 9665 Prot.Gen. 22.11.1995 e D.L. art. 9/1996 n. 285 presentato in data 10.06.1996..
- Fine Lavori in data 30.07.1996.

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi.

Ai sensi della Legge n, 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condono Edilizio, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di beni architettonici.



Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa le unità immobiliari.

Entrambi i posti auto sono da sempre in uso e disponibilità gratuita della [redacted] come da titolo sopra evidenziato.

Determinazione della consistenza dimensionale.

Entrambi i Lotti n. 7 e n. 8 hanno la medesima superficie reale di m² 10,00.

Determinazione del valore venale.

Per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate la posizione periferica e marginale del parcheggio rispetto al centro storico del comune, le caratteristiche proprie materiche e formali costruttive, lo stato di manutenzione e di conservazione, la vetustà, la conformità urbanistica. Ho ritenuto opportuno, come da usi locali, adottare il valore venale a corpo. Pertanto ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:

— **Lotto n. 7** – valore venale a corpo = € 4.500,00

— **Lotto n. 8** – valore venale a corpo = € 4.500,00

LOTTO N. 7- IMPORTO BASE D'ASTA	€ 4.500,00
--	-------------------



LOTTO N. 8 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 4.500,00
---	-------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:

■ Rilievo Fotografico dello stato delle cose.

■ Conformità Catastale.



DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO n. 9

Terreni a destinazione prevalente edificabile residenziale e parte a bosco.

Comune di Valleve (BG), c.a.p. 2410, località Marinò o Marinù, Strada Provinciale n. 2 – Valbrembana

Superficie Totale m² 4.940,00 – P.A. Volumetria Edificabile m³ 4100,00.

Proprietà di quota intera (1/1).

PREMESSA

Le sotto riportate particelle sono adiacenti tra loro e insieme costituiscono un'area componendo un ambito urbanistico con destinazione d'uso a edificazione residenziale e in parte a bosco, In ragione di vendita viene costituito il **Lotto 9**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli:

Atto Compravendita: rogato in Lecco (LC) dal [redacted] in Lecco in data

25.01.2011. [redacted] trascritto a Bergamo (BG) in data 02.02.2011 ai nn.

la società [redacted] eseguita,

acquisiva, da [redacted]

[redacted] con proprietà di quota indivisa di una prima porzione 70/120 e di una seconda porzione 74/120, [redacted]

[redacted] con proprietà di quota indivisa di una prima porzione 25/120 e di una seconda porzione 23/120 e [redacted]

[redacted] con proprietà di quota indivisa di una prima porzione 25/120 e di una seconda porzione 23/120,



terreni identificati Catasto Terreni del Comune di Valleve (BG), Foglio n. 1 logico n. 2, prima porzione Particelle n. 137, 146, 154 seconda porzione Particelle n. 155, 156, 177, 353, 373

I predetti beni sono pervenuti alle parte venditrici:

— a [REDACTED], sopra generalizzata.

■ Atto Compravendita: rogato in Bergamo (BG) dal [REDACTED] del Collegio Notarile di Bergamo, in data 07.05.1994, [REDACTED] registrato a Bergamo (BG) il 24.05.1994 [REDACTED] e trascritto a Bergamo (BG) in data 18.05.1994 [REDACTED] sono pervenuti per atto di cessione di quota di comproprietà di proprietà ad [REDACTED], per la quota indivisa di 51/120 delle Particelle n. 155, 156, 177, 353 e 373.

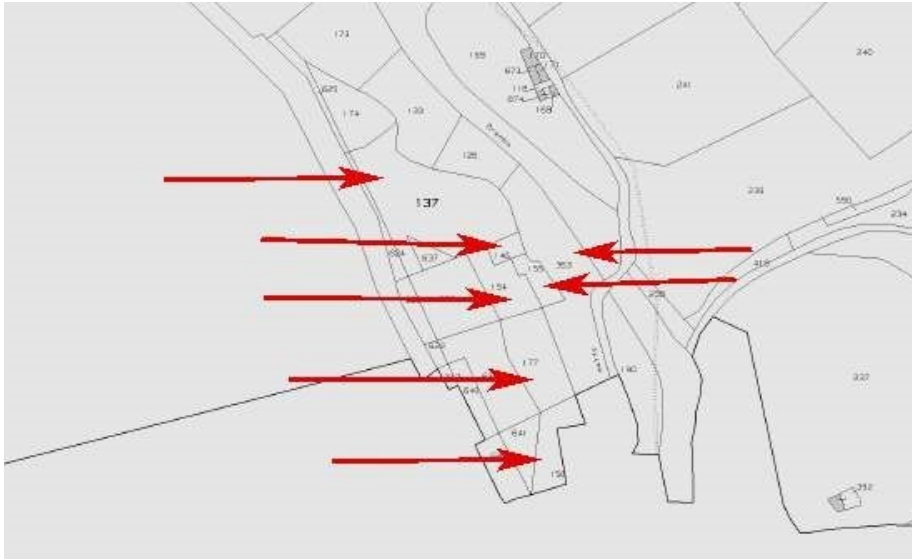
■ Atto Compravendita: rogato in Bergamo (BG) dal [REDACTED] del Collegio Notarile di Bergamo, in data 05.11.2005, [REDACTED] registrato a Bergamo (BG) il 10.11.2005 al [REDACTED] e trascritto a Bergamo (BG) in data 15.11.2005 [REDACTED], rettificato con nota del 19.05.2006 ai n. [REDACTED] sono pervenuti per cessione immobiliare ad [REDACTED] per la quota indivisa di 45/120 delle Particelle n. 137, 146 e 154.

■ Successione legittima: apertasi in San Pellegrino Terme (BG) a [REDACTED] [REDACTED], giusta Denuncia di Successione presentata all'Ufficio Registro di Zogno (BG) in data 05.07.2006 al [REDACTED] e trascritta a Bergamo (BG) in data 22.08.2006 ai nn. [REDACTED], per la quota indivisa di 25/120 delle Particelle n. 137, 146 e 154 e per la quota indivisa di 23/120 delle Particelle n. 155, 156, 177, 353 e 373.

— a [REDACTED], sopra generalizzato:

■ Successione legittima: apertasi in San Pellegrino Terme (BG) a Cat [REDACTED]





Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Proprietà in quota intera (1/1) contraddistinto nel Catasto Terreni del Valleve (BG), Codice Amministrativo Catastale: L623, Foglio: n. 1:

-**Particella: n. 137**, Qualità: prato, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 17 ca 15, Deduzioni: -
 , Reddito Dominicale: € 2,21, Reddito Agrario: € 2,66.

■ **Particella: n. 146**, Qualità: prato, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 01 ca 20, Deduzioni: ,
 Reddito Dominicale: € 0,15, Reddito Agrario: € 0,19.

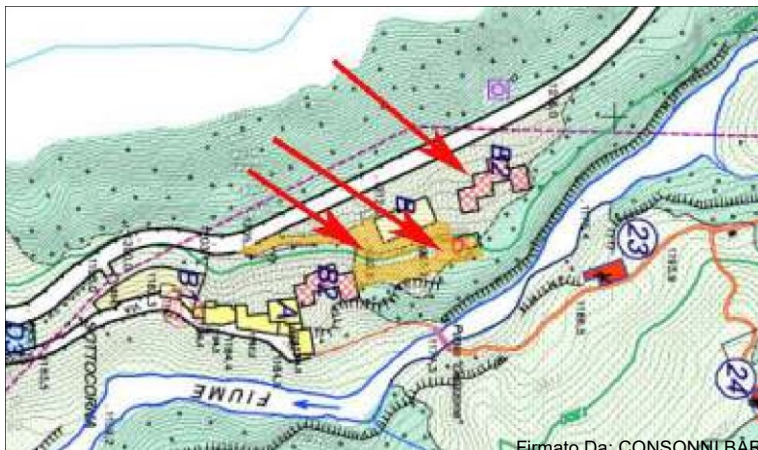
■ **Particella: n. 154**, Qualità: prato, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 03 ca 73, Deduzioni: ,
 Reddito Dominicale: € 0,48, Reddito Agrario: € 0,58.





INDIVIDUAZIONE NELLA LOCALITA' SOTTOCORNA

Individuazione indicativa con frecce rosse dell'area.



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con frecce rosse. (vedasi altre fotografie nell'Allegato).



CARATTERISTICHE OROGRAFICHE

L'insieme delle particelle compongono un appezzamento che dalla sponda del fiume Brembo, compluvio di valle, risale e si sviluppa lungo il versante destro fino alla soprastante Strada



Provinciale.

ACCESSIBILITA' AL FONDO

L'accessibilità all'area è possibile con breve diramazione dalla Strada Provinciale e quale opera di urbanizzazione dell'obbligato e prescritto Piano Attuativo.

TIPOLOGIE VEGETAZIONALI A VALENZA COMMERCIALE DELL'AREA

La tipologia vegetazionale delle aree non ha valenza commerciale perché composta in prevalenza da arbusti spontanei policormici e prato incolto. Verso il greto del fiume insistono pochi alberi ad alto fusto: Abeti e Larici.

DESTINAZIONE URBANISITCA VIGENTE DI OGNI SINGOLA PARTICELLA

Dal vigente Piano di Governo del Territorio P.G.T., approvato con la Deliberazione di

Consiglio Comunale n. 4 del 03.04.2014 e successive varianti, il C.D.U. allegato certifica:

- Particella n. 146: compresa nell'area destinata a intervento specifico *IS2 "Sottocorna 2"* a volumetria complessiva m³ 4.100,00 e soggetta a Piano Attuativo con destinazione d'uso a Residenziale Turistico.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

- Particella n. 154: compresa nell'area destinata a intervento specifico *IS2 "Sottocorna 2"* a volumetria complessiva m³ 4.100,00 e soggetta a Piano Attuativo con destinazione d'uso a Residenziale Turistico.

- Particella n. 155: compresa nell'area destinata a intervento specifico *IS2 "Sottocorna 2"* a volumetria complessiva m³ 4.100,00 e soggetta a Piano Attuativo con destinazione d'uso a Residenziale Turistico.

- Particella n. 156: compresa nell'area destinata a intervento specifico *IS2 "Sottocorna 2"* a volumetria complessiva m³ 4.100,00 e soggetta a Piano Attuativo con destinazione d'uso a Residenziale Turistico.



- Particella n. 177: compresa nell'area destinata a intervento specifico IS2 "Sottocorna 2" a volumetria complessiva m³ 4.100,00 e soggetta a Piano Attuativo con destinazione d'uso a Residenziale Turistico.
- Particella n. 137: compresa nell'area destinata a intervento specifico IS2 "Sottocorna 2" a volumetria complessiva m³ 4.100,00 e soggetta a Piano Attuativo con destinazione d'uso a Residenziale Turistico e in parte (5%) in ambito boschivo.
- Particella n. 353: ambito boschivo.
- Particella n. 373: ambito boschivo.

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili all'acquirente.

Sulle aree oggetto di procedura esecutiva sussistono atti di Concessione di Servitù di Elettrodotto a favore di Enel, esattamente:

— Atto di Servitù di Elettrodotto: rogato dal _____ del Collegio Notarile di Bergamo, in data 01.06.1977, _____ e in data 09.06.1977 _____ registrato a Bergamo (BG) il 20.06.1977 _____ CONSUNTA ARUBAPEC Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial (BG) in data 30.08.1977 ai _____

— Atto di Servitù di Elettrodotto: rogato dal _____, del Collegio Notarile di Bergamo, in data 08.11.1977, _____ e in data 14.11.1977 _____ registrato a Bergamo (BG) il 02.12.1977 _____ e trascritto a Bergamo (BG) in data 16.12.1977.

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.

Per quanto noto sulle aree oggetto di procedura esecutiva non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità.

Accertamento di chi occupa le unità immobiliari.



Tutte le Particelle sono libere e in completa disponibilità della società esecutata eccetto la Particella n. 373, pezza segregata di limitata metratura, in qualità pascolo, di cui non è certa se è in disponibilità d'uso ad altri.

Determinazione della consistenza.

Le superfici delle destinazioni urbanistiche riportate nel C.D.U., sopra generalizzato, per le Particelle risultano così definite:

- n. 137 (superficie ridotta al 95%), 146, 154, 155, 156, 177 sono comprese in Piano Attuativo a volumetria definita di m³ 4.100,00 con destinazione a Residenziale Turistico;
- n. 137, porzione del 5% di Ha 00.17.15 come ambito boschivo e con qualità catastale a prato e con superficie di risulta di Ha 00.00.86;
- n. 353 e 373 sono individuate come ambito boschivo e con qualità catastale a pascolo e con superficie totale di Ha 00.15.65.

VALUTAZIONE DIRETTA

La valutazione economica diretta delle:

- **Aree Edificabili:** considera la prescrizione individuata dal PGT vigente come intervento specifico IS2 "Sottocorna 2" a volumetria complessiva m³ 4.100,00 e soggetta a Piano Attuativo P.A. con destinazione d'uso a Residenziale Turistico, dopo consulto con gli operatori immobiliari locali ho definito il prezzo a metro cubo vuoto per pieno di € 38,00 (diconsi Euro trentotto/00).
- **Area a Prato:** è computata assumendo la superficie catastale del 5% della Particella n. 137, come recita il CDU, applicando il Valore Agricolo della Provincia – Annualità 2016 redatto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo per la Regione Agraria n. 1, esattamente *prato € 80.000,00/Ha*, eventualmente ridotto rispetto all'orografia e all'accessibilità.



- Aree a Pascolo: è computata assumendo la superficie catastale delle due Particelle n. 353 e 373, come recita il CDU, applicando il Valore Agricolo della Provincia – Annualità 2016 redatto dall’Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo per la Regione Agraria n. 1, esattamente *pascolo € 11.500,00/Ha*.

— Volumetria di P.A. (m ³ 4.100,00 x € 38,00/m ³)	€	155.800,00
— Aree Agricole Prative: Prato (Ha 00.00.86 x € 80.000/Ha)	€	688,00
— Aree Agricole Prative: Pascolo (Ha 00.15.65 x € 11.500/Ha)	€	<u>1.799,75</u>
TOTALE	€	158.287,75

LOTTO N. 9 - IMPORTO BASE D’ASTA	€ 158.288,00
---	---------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:

- Rilievo fotografico dello stato delle cose.
- Conformità Catastale.
- Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U..



DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO n. 10

Terreni a destinazione prevalente edificabile residenziale e limitata area agricola a prato.

Comune di Lanzo d'Intelvi, frazione di Scaria, (CO), c.a.p. 22024, via SS. Nazaro e Celso – Val d'Intelvi

Superficie Totale m² 3.730,00 – Volumetria Edificabile m³ 2.728,00.

Proprietà di quota intera (1/1).

Premessa

Le sotto riportate particelle sono adiacenti tra loro e insieme costituiscono un'area componendo un ambito urbanistico con identificata prevalente destinazione d'uso a edificazione residenziale. In ragione di vendita le particelle vengono costituite nel **Lotto n. 10**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di trascrizioni e iscrizioni Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed

Iscrizioni pregiudizievoli:

— Atto di Compravendita, rogato dal _____, di Bergamo (BG) in data 16.02.2009, _____, trascritto a Bergamo (BG) in data 03.03.2009 ai nn.

_____ la società _____ acquistava terreni dalla società _____

_____ identificati in Catasto Terreni di Lanzo d'Intelvi (CO), Sezione

Censuaria Scaria, Foglio n. 9, Particelle n. 541, 591, 592 e 593.



— Atto di Permuta, rogato dal [REDACTED] di Milano (MI) in data 11.07.2002
 [REDACTED] registrato a Milano (MI) in data 19.07.2002 e trascritto a Como
 (CO) in data 20.07.2002, la società [REDACTED]

[REDACTED] acquisiva
 dalla società [REDACTED] i terreni sopra generalizzati.

— Atto di Ipoteca Volontaria, rogato dal [REDACTED] in Lecco (LC) in data
 01.07.2009, [REDACTED] e trascritta a Como (CO) in data 06.07.2009 e ai
 [REDACTED] contro la società [REDACTED] e in favore di [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED], per concessione a garanzia di apertura di credito per totale [REDACTED]
 [REDACTED], e sui terreni sopra generalizzati.

— Atto di Ipoteca Giudiziale, atto Giudiziario del Tribunale di Bergamo del 10.05.2011,
 [REDACTED] trascritto a Como (CO) in data 13.06.2011 e [REDACTED] derivante da
 Decreto Ingiuntivo per la somma di [REDACTED] e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] e in favore di [REDACTED], e sui
 terreni sopra generalizzati.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

— Atto di Ipoteca Giudiziale, atto Giudiziario del Tribunale di Bergamo del 09.04.2014,
 [REDACTED] trascritto a Como (CO) in data 25.09.2014 e [REDACTED] derivante
 da Decreto Ingiuntivo per la somma di [REDACTED] e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] e in favore di [REDACTED]
 [REDACTED], e sui terreni sopra generalizzati.

— Atto di Pignoramento, atto Giudiziario del UNEP Tribunale di Bergamo del 24.02.2015,
 [REDACTED] trascritto a Como (CO) in data 08.05.2015 e ai [REDACTED] derivante da
 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili contro la società [REDACTED]

[REDACTED] in Liquidazione e in favore di [REDACTED]





Proprietà in quota intera (1/1) contraddistinto nel Catasto Terreni del Lanzo d'Intelvi (CO),

Sezione di Scaria, Codice Amministrativo Catastale: E444, Foglio: n. 9:

- **Particella: n. 541**, Qualità: seminativo arborato, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 05 ca 40, Deduzioni: -, Reddito Dominicale: € 1,67, Reddito Agrario: € 0,84.
- **Particella: n. 591**, Qualità: seminativo arborato, Classe: 3, Superficie: ha 00 are 07 ca 30, Deduzioni: -, Reddito Dominicale: € 1,89, Reddito Agrario: € 0,60.
- **Particella: n. 592**, Qualità: seminativo, Classe: 3, Superficie: ha 00 are 06 ca 20, Deduzioni: -, Reddito Dominicale: € 1,60, Reddito Agrario: € 0,51.
- **Particella: n. 593**, Qualità: prato, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 18 ca 40, Deduzioni: , Reddito Dominicale: € 5,70, Reddito Agrario: € 6,65.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

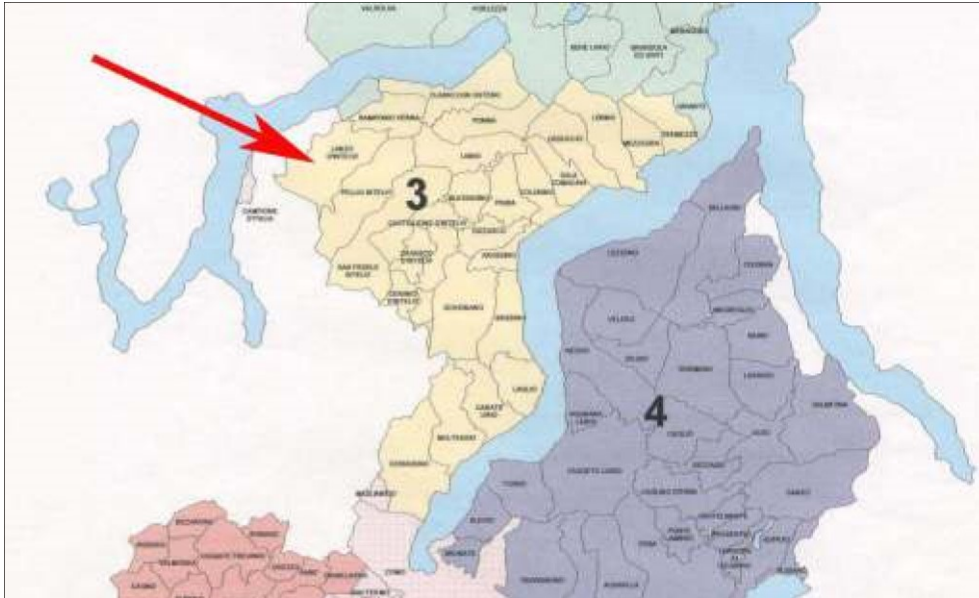
Coerenze d'intorno, in unico corpo da nord strada SS. Nazaro e Celso, unità alla Particella

n. 594 ed alveo di corso d'acqua.

INDIVIDUAZIONE DI LANZO D'INTELVI NELLA PROVINCIA DI COMO

Individuazione indicativa con frecce rosse del Comune di Lanzo d'Intelvi e con frecce gialle il Lago di Lugano e il Lago di Como.





INDIVIDUAZIONE DELLA FRAZIONE DI SCARIA RISPETTO LANZI D'INTELVI

Individuazione indicativa con frecce rosse del Comune Lanzo d'Intelvi, a sinistra, e della frazione Scaria, a destra.

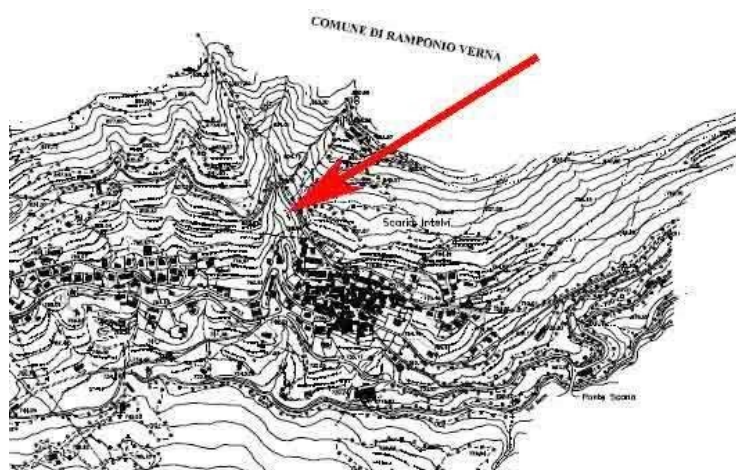


Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

INDIVIDUAZIONE NELLA FRAZIONE DI SCARIA

Individuazione indicativa con frecce rosse dell'area.





INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con frecce rosse. (vedasi altre fotografie nell'Allegato).



Accertamento delle caratteristiche dei beni pignorati

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE

L'insieme delle particelle compongono un appezzamento che dalla sponda del torrente di compluvio della valletta, alveo di corso d'acqua del reticolo idrico minore, risale e si sviluppa lungo il versante sinistro.

ACCESSIBILITA' AL FONDO

L'accessibilità all'area è possibile sia da sud con la strada comunale via F.lli Palli angolo via A.Caroni e a nord via SS. Nazaro e Celso, entrambe asfaltate e carrabili.

TIPOLOGIE VEGETAZIONALI A VALENZA COMMERCIALE DELL'AREA

La tipologia vegetazionale dell'area non ha valenza commerciale perché composta in prevalenza da arbusti spontanei policormici.



DESTINAZIONE URBANISITCA VIGENTE DI OGNI SINGOLA PARTICELLA

Del vigente Piano di Governo del Territorio P.G.T., approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 27.12.2010 e successive varianti, il C.D.U. allegato certifica:

- Particelle n. 541: compresa in Zona Residenziale Consolidata di Completamento (B2), ricadente in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ed in parte ricadente nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore.
- Particelle n. 591: compresa in Zona Residenziale Consolidata di Completamento (B2) ed in parte per circa m² 100 in Aree Agricole Prevalenti Prative (E1), ricadente in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ed in parte ricadente nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore.
- Particelle n. 592: compresa in Zona Residenziale Consolidata di Completamento (B2) ed in parte per circa m² 15 in Aree Agricole Prevalenti Prative (E1), ricadente in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ed in parte ricadente nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore comunale.
- Particelle n. 593: compresa in Zona Residenziale Consolidata di Completamento (B2) ed in parte per circa m² 205 in Aree Agricole Prevalenti Prative (E1), ricadente in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ed in parte ricadente nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore.

Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T., vigente:

Art. 32.2.5 – Zona residenziale consolidata di completamento – B2

Riguarda gli ambiti degli aggregati urbani dello sviluppo insediativo contiguo ai centri storici.

Destinazioni funzionali

- Principale: residenziale e relativi accessori.
- Complementare: turistico ricettive B&B, affittacamere, alberghi, culturali, terziarie, assistenziali, uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti,



sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona.

Tipologia edilizia residenziale:

- Edifici isolati.
- Ville mono-bifamigliari.
- Residenze plurifamiliari con un massimo di quattro unità.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

If = 0,80 m³/m²

H max = m 7,50

Numero massimo piani fuori terra = 2

RC ≤ ¼

Ip = 25%

Modalità d'intervento:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Risanamento conservativo.
- Ampliamento.
- *Demolizione e ricostruzione senza obbligo del mantenimento dell'originario sedime.*
- Nuova Costruzione.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Norme particolari:

Per gli edifici privi, alla data di adozione del Piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L.n.

122/89 e s.m.i. con le modalità costruttive previste dall'art. 152 del Regolamento Edilizio.

La realizzazione di autorimesse in eccedenza rispetto ad 1/10 del volume residenziale esistente può essere ceduto a terzi a seguito di redazione di atto di pertinenzialità, deve essere



fatto salvo il mantenimento della dotazione necessaria per le abitazioni residenziali esistenti all'interno del comparto.

Art. 34.3 – Zone di Rispetto dei Corsi d'Acqua Pubblici.

... omissis

In dette zone non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o alla valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1175/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904; in particolare sono vietate:

■ entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonché di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;

■ entro la fascia di 4 m dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno;

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

asportabili, formate da pali di sostegno e rete metallica.

... omissis

Art. 34.4 – Fasce di Rispetto della viabilità e linee di arretramento.

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada D.P.R. 16.12.1992 n. 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T..

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili all'acquirente.

Per quanto noto sulle aree oggetto di procedura esecutiva non risultano prescrizioni pregiudizievoli opponibili all'acquirente.

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.



Per quanto noto sulle aree oggetto di procedura esecutiva non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità.

Accertamento di chi occupa le unità immobiliari.

Per quanto noto tutte le Particelle sono libere e in completa disponibilità.

Determinazione della consistenza.

Le superfici delle destinazioni urbanistiche riportate nel CDU, sopra generalizzato, per le Particelle risultano così definite:

- n. 541: Area edificabile Residenziale superficie m² 540;
- n. 591: Area edificabile Residenziale superficie m² 630 e Aree Agricole Prevalenti Prative (E1) superficie m² 100;
 - n. 592: Area edificabile Residenziale superficie di m² 605 e Aree Agricole Prevalenti Prative (E1) superficie m² 15;
- n. 593: Area edificabile Residenziale superficie m² 1.635 e Aree Agricole Prevalenti Prative (E1) superficie m² 205.

Per un totale sommato:

- Area Edificabile Residenziale, superficie m² (540,00+630,00+605,00+1.635,00) = m² 3.410,00
- Aree Agricole Prevalenti Prative: superficie m² (100,00+15,00+205,00) = m² 320,00 = Ha 00.03.20.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

VALUTAZIONE DIRETTA

Area Edificabile Residenziale: La valutazione economica diretta considera la volumetria realizzabile a destinazione d'uso residenziale così computata: superficie residenziale di m² 3.410,00 moltiplicata per il coefficiente di Indice Fondiario del 0,80 risulta il volume edificabile di circa m³ 2.728,00. Considerando l'orografia dell'area e le prescrizioni restrittive di salvaguardia paesaggistica nonché della fascia di arretramento di m 10 dall'alveo del corso d'acqua ho definito il prezzo a metro cubo vuoto per pieno di € 35,00 (diconsi Euro trentacinque/00).



Aree a Prato: è computata assumendo la superficie catastale di Ha 00.03.20, applicando il Valore Agricolo della Provincia – Annualità 2016 redatto dall’Agenzia delle Entrate Ufficio di Como per la Regione Agraria n. 3, esattamente *prato € 49.200,00/Ha*.

■ Area residenziale, volumetria (m ³ 2.728,00 x € 35,00/m ³)	€	95.480,00
■ Aree Agricole Prative: Prato (Ha 00.03.20 x € 49.200/Ha)	€	<u>1.574,00</u>
TOTALE	€	97.054,00

LOTTO N. 10 - IMPORTO BASE D’ASTA	€ 97.054,00
--	--------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia: Rilievo fotografico dello stato delle cose,

Conformità Catastale, Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U..



DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO n. 11

Vetusto fabbricato inabitabile in centro storico.

Comune di Cortenova (LC), c.a.p. 23813, frazione Prato San Pietro, via Roma n. 29 -

Valsassina

Proprietà di quota intera (1/1).

Identificazione e descrizione sommaria del Bene oggetto di Pignoramento.

I beni immobiliari sottoposti a procedura esecutiva sono due unità abitative bilocali sovrapposte individuate in vetusto fabbricato condominiale nel centro storico della frazione Prato San Pietro di Cortenuova (LC), c.a.p. 23813, in via Roma n. 29. In ragione di vendita viene costituito il **Lotto n. 11**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed

Iscrizioni pregiudizievoli:

Atto Compravendita: rogato in Lecco (LC) dal

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

del Collegio dei

distretti Notarili Riuniti di Como e Lecco, in data 24.12.2010, Rep.nn. 3300/2451, la società

..... eseguita, acquisiva, unitamente ad

altre proprietà, immobili in Cortenova (LC) identificati Catasto fabbricati di Cortenova (LC),

Sezione: COR, Foglio n. 15 Particelle 1477 subalterno 4 e 5, dalla società

.....

Atto Compravendita: rogato in Lecco (LC) dal

del Collegio dei

distretti Notarili Riuniti di Como e Lecco, in data 07.08.2009, Rep.nn. registrato

a Lecco il 01.09.2009 e trascritto a Sondrio (SO) in data



02.09.2009 ed a Lecco (LC) in data 02.09.2009 ai nn.

la società



, acquisiva, unitamente ad altre proprietà, immobili in Cortenova

(LC) identificati Catasto fabbricati di Cortenova (LC), Sezione: COR, Foglio n. 15

Particelle 1477 subalterno 4 e 5.

Allineamento Catastale

Le due unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Cortenova (LC), Sezione Urbana: COR, Codice Amministrativo Catastale: D065, Foglio: n. 15:

— **Particella: n. 1477 sub. n. 4**, Ubicazione: via Roma s.n.c., Piano: 2, Categoria: A/4,

Classe: U, Consistenza: vani 2, Sup.Cat.: -, Rendita: 95,03.

Coerenze di contorno: Particella n. 2444, Particella n. 2443, affaccio su Particella n. 2831,

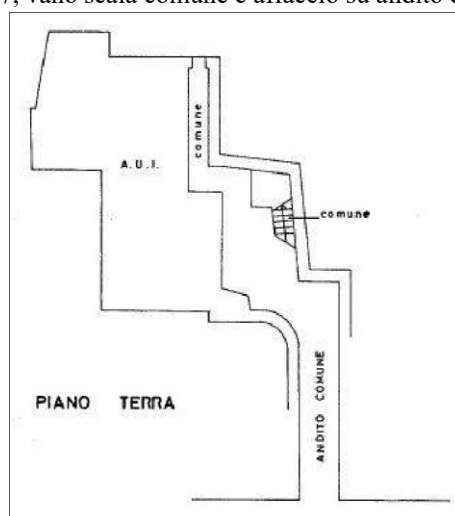
Particella n. 2447, vano scala comune e affaccio su andito comune.

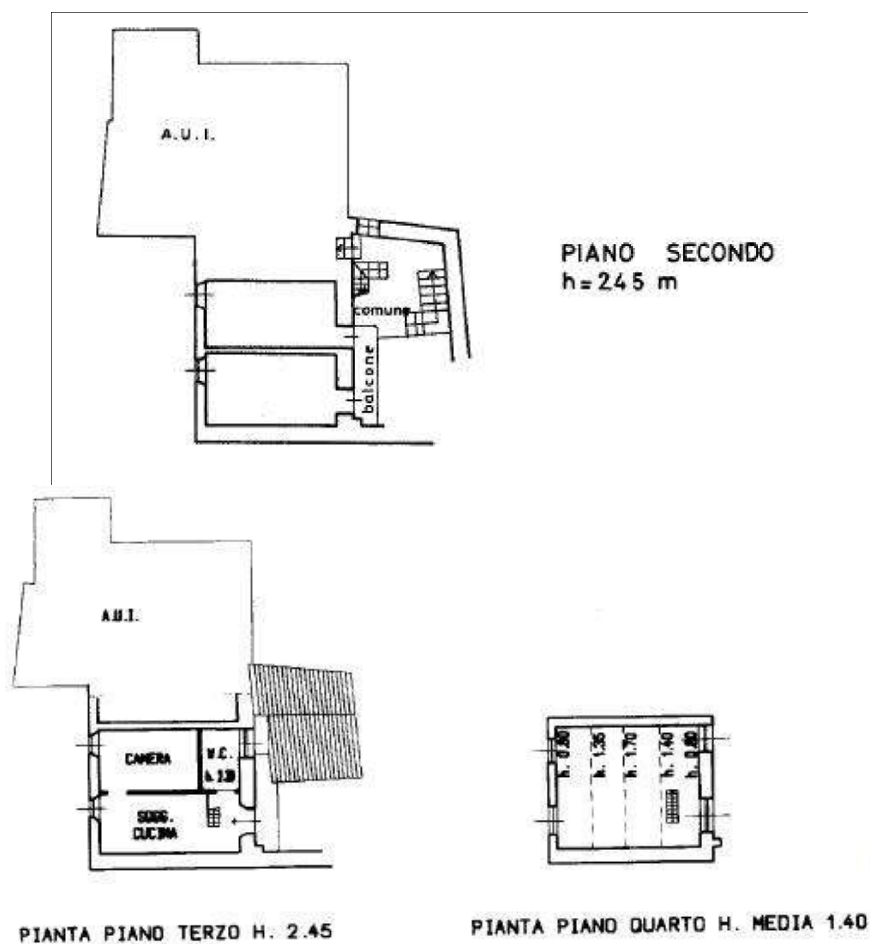
— **Particella: n. 1477 sub. n. 5**, Ubicazione: via Roma s.n.c., Piano: 3-4, Categoria: A/4,

Classe: U, Consistenza: vani 3, Sup.Cat.: -, Rendita: 142,54.

Coerenze di contorno: Particella n. 2444, Particella n. 2443, affaccio su Particella n. 2831,

Particella n. 2447, vano scala comune e affaccio su andito comune.





Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

NOTA: Nella vendita è da comprendere la proporzionale quota di comproprietà degli enti e

spazi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, ivi compreso la

Particella n. 1477 subalterno n. 1 quale bene comune non censibile.

Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno.

Le due unità immobiliare, identificate in catasto come separate, sono tra loro sovrapposte al piano secondo e piano terzo nonché sottotetto al piano quarto.

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE

Comune: Cortenova; Provincia di Lecco (LC); Regione: Lombardia; Popolazione n. 1.192 abitanti (Istat 01.01.2016); Densità Abitativa: n. 101,28 ab/km²; Superficie: km² 11,77;

Coordinate Geografiche: 46° 0' 4,32"N - 9° 23' 8,16"E; Altitudine: m 483 s.l.m. (min m 429 - max m 1.995); Codice Avviamento Postale: 23813; Codice Istat: 097025; Codice Catastale:

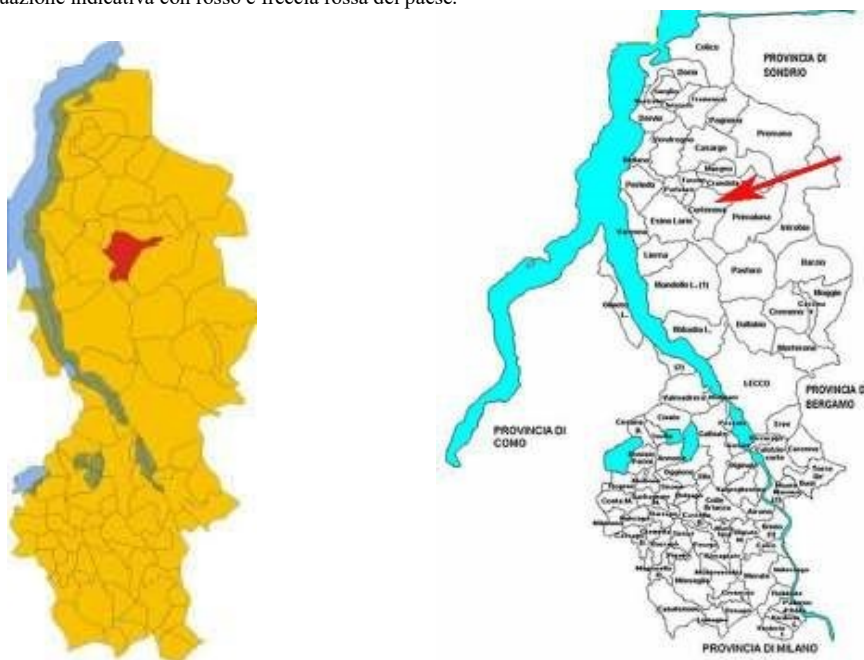


D065; Classificazione Sismica: zona 4 (sismicità bassa); Zona Climatica: E; Gradi Giorno:

2.755 GG.

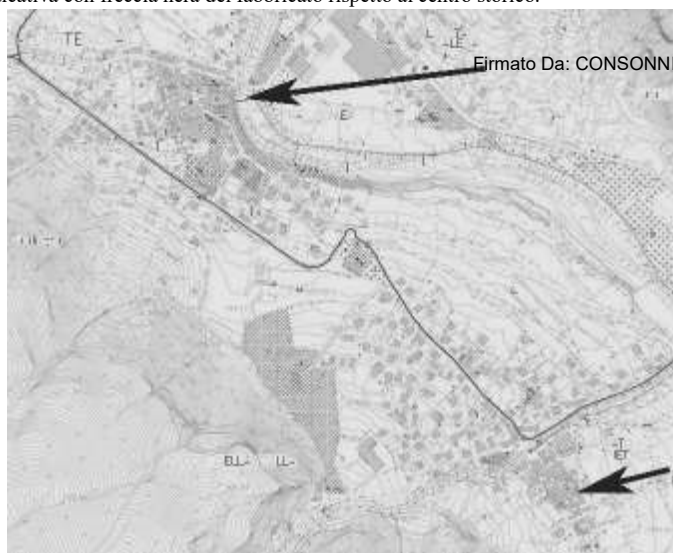
INDIVIDUAZIONE DI CORTENOVA NELLA PROVINCIA DI LECCO

Individuazione indicativa con rosso e freccia rossa del paese.



INDIVIDUAZIONE RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE DI CORTENOVA

Individuazione indicativa con freccia nera del fabbricato rispetto al centro storico.



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN VIA ROMA

Individuazione indicativa con freccia nera del fabbricato.





INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con freccia rossa del piano secondo e terzo. (vedasi altre fotografie nell'Allegato).



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Descrizione tecnica/qualitativa materia esterna/interna. (vedasi rilievo fotografico Allegato)

L'accesso al cortile interno, dopo aver superato il portale, tutto sesto in pietra, d'ingresso da via Roma, avviene dopo il transito di uno stretto corsello comune con pareti di lato in pietra a vista e pavimentazione in getto di cls.. Dal cortile inizia una scala comune a salire, ma solo fino al piano secondo e in vano aperto ma coperta da tetto, con pilastro e prima rampa in gradini in massello di pietra e poi altre con dorsali e pedate in legno e traverse in ferro, i parapetti sono in profilati semplici e tubolari sagomati di ferro. I pianerottoli interpiano e di arrivo sono ampi a terrazza e con orditura e pavimentazione in assi di legno. La scala di accesso al piano terzo è propria dell'unità ma è stata rimossa e appoggiata sul balconcino.



Le pareti esterne sono intonacate a calce e con affioramenti di pietra a vista. Le porte delle varie unità abitative che aprono sui pianerottoli sono in legno/vetro/ferro e diverse tra loro. Le finestre che aprono sul cortile di retro hanno oscuranti esterni in persiane di legno verniciato mentre quelle che aprono verso il cortile interno non hanno oscuranti esterni. Tutti i serramenti finestra sono in legno laccato bianco e vetro semplice. Gli sporti dei due balconi propri sono in getto di calcestruzzo armato e parapetti in profilati e tubolari di ferro. I locali interni di entrambi i tre livelli non sono normalmente accessibili pertanto non è possibile descriverli nel dettaglio anche se l'osservazione esterna suggerisce la qualità architettonica e materica dell'interno.

Accertamento della Conformità Urbanistica/Edilizia: titoli abilitativi.

Il fabbricato è stato costruito molto prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765/1967, pertanto non esistono titoli abilitativi da evidenziare.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità.

La vetustà del fabbricato e la mancata manutenzione lo rendono inadatto all'abitare e quindi inagibile.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'allineamento di massima, dei dati catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare. (vedasi allegati).

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi.

Ai sensi della Legge n. 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condono Edilizio, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di bene architettonico.

Sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non sussistono prescrizioni di salvaguardia di Bene Architettonico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.



Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili all'acquirente.

Per quanto è stato possibile rilevare non sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva eccetto quello delle modalità d'uso del cortile, scale e accessi con altre proprietà condominiali comuni da reperire in loco. L'acquirente oltre che a dover riadattare l'abitabilità delle due unità dovrà eventualmente ripristinare la scala esterna di accesso al piano terzo o risolvere l'accesso all'interno delle stanze del piano secondo. Il tetto e il relativo manto di copertura condominiale richiederà un intervento immediato di ripristino dell'efficienza.

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.

Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva in quanto non è idonea all'uso abitativo non è occupata.

Determinazione della consistenza dimensionale.

Il Coefficiente di Incidenza (c.i.) applicato all'unità immobiliare oggetto di procedura che consideri lo stato delle cose e la risultanza della conseguente Superficie Commerciale, è:

— Unità piano secondo

■ abitazione (m² 36,56 x c.i. 100%) = m² 36,56

■ balcone (m² 3,47 x c.i. 50%) = m² 1,74

— Unità piano terzo

■ abitazione (m² 39,62 x c.i. 100%) = m² 39,62

■ balcone (m² 3,66 x c.i. 50%) = m² 1,83

— Sottotetto (m² 38,38 x c.i. 10%) = m² 3,84



TOTALE m² 83,59

Determinazione del valore venale.

Per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la posizione centrale del fabbricato nella frazione ma distante dal comune capoluogo, la sua conformazione in condivisione di parti comuni con altre proprietà, la vetustà e il pessimo stato di manutenzione e di conservazione che attualmente lo rende inidoneo all'abitare, la necessità di adeguamento sanitario, strutturale e funzionale all'abitare, con l'obbligatoria ristrutturazione radicale compreso scale di accesso e del tetto condominiale, le caratteristiche proprie materiche e formali costruttive interne/esterne, lo stato libero. Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 550,00/m² (diconsi Euro cinquecentocinquanta/00 al metroquadro), moltiplicato per la superficie ragguagliata sopraripartata, ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:

— Valore venale totale (m² 83,59 x € 550,00/m²) = € 45.974,00

LOTTO N. 11 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 45.974,00
--	--------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:



- Rilievo fotografico dello stato delle cose.
- Conformità Catastale.



DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI n. 12, n. 13, n. 14 e n. 15

Quattro cantine in fabbricato condominiale - Condominio "Residenza Enrica".

Comune di Introbio (LC), c.a.p. 24044, via Valleggio n. 7 - Valsassina

Proprietà di quota intera (1/1).

Identificazione e descrizione sommaria dei Beni oggetto di Pignoramento.

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono quattro cantine individuate nel piano interrato di fabbricato condominiale denominato "Residenza Enrica" a Introbio (LC), c.a.p. 24044, in via Valleggio n. 7. Le quattro cantine sono collocate nel medesimo luogo ma fisicamente separate, ragione di quattro lotti di vendita identificati come **Lotto n. 12, Lotto n.**

13, Lotto n. 14 e Lotto n. 15.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Iscrizioni pregiudizievoli: -

Allineamento Catastale

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Introbio (LC), Codice Amministrativo Catastale: E305, Sezione Urbana:-, Foglio: n. 32:

— **Lotto n. 12** - Particella: n. 4486 sub. n. 52, Ubicazione: via Valleggio s.n.c., Piano: S1,
Categoria: C/2, Classe: 5, Consistenza: m² 5,00, Sup.Cat.: -, Rendita: 11,18.

— **Lotto n. 13** - Particella: n. 4486 sub. n. 53, Ubicazione: via Valleggio s.n.c., Piano: S1,
Categoria: C/2, Classe: 5, Consistenza: m² 9,00, Sup.Cat.: -, Rendita: 21,38.

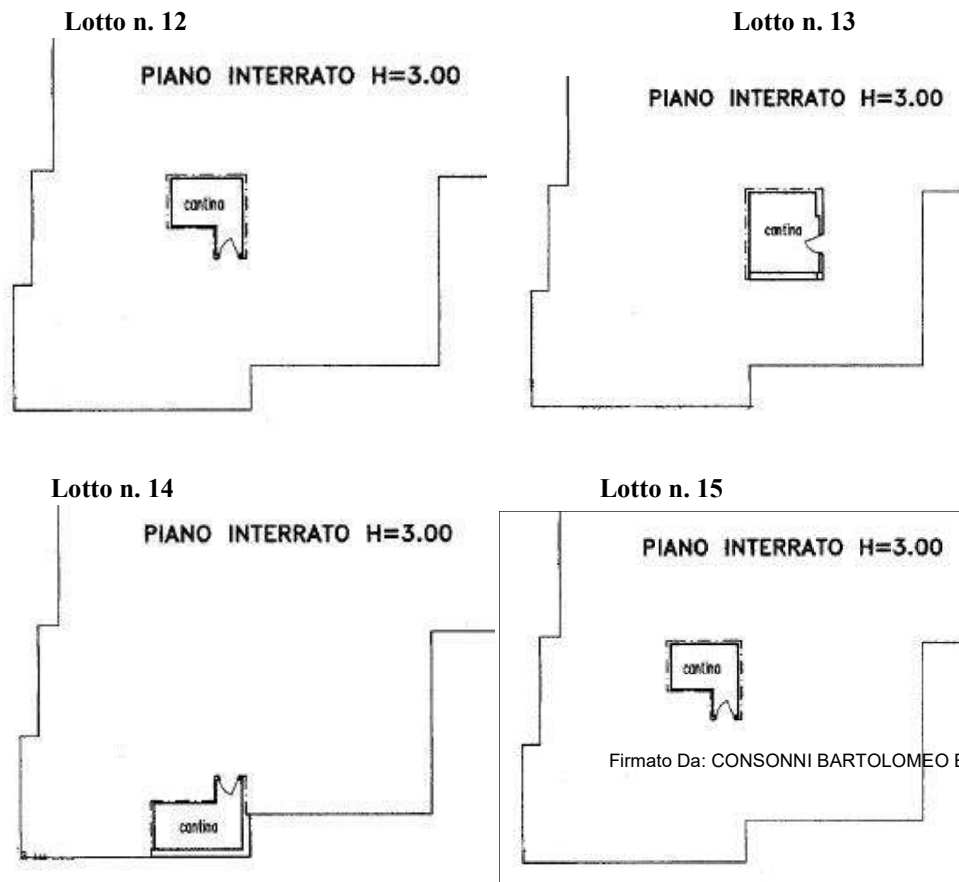
— **Lotto n. 14** - Particella: n. 4486 sub. n. 55, Ubicazione: via Valleggio s.n.c., Piano: S1,



Categoria: C/2, Classe: 5, Consistenza: m² 7,00, Sup.Cat.: -, Rendita: 16,63.

— **Lotto n. 15** - Particella: n. 4486 sub. n. 56, Ubicazione: via Valleggio s.n.c., Piano: S1,

Categoria: C/2, Classe: 5, Consistenza: m² 7,00, Sup.Cat.: -, Rendita: 16,63



NOTA: Nella vendita è da comprendere la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno.

L'accesso al fabbricato viene esercitato tramite strada pubblica via Valleggio al numero civico 7, con passo pedonale e passo carrabile e chiave di apertura dei rispettivi cancelli da recuperare dall'Amministratore del Condominio. Le unità immobiliari sono poste al piano interrato del fabbricato condominiale e si accede dalla rampa di accesso al corsello autorimesse posta a sinistra entrando nel cortile comune ad altri condomini. Dal corsello delle autorimesse si accede al disimpegno cantine.

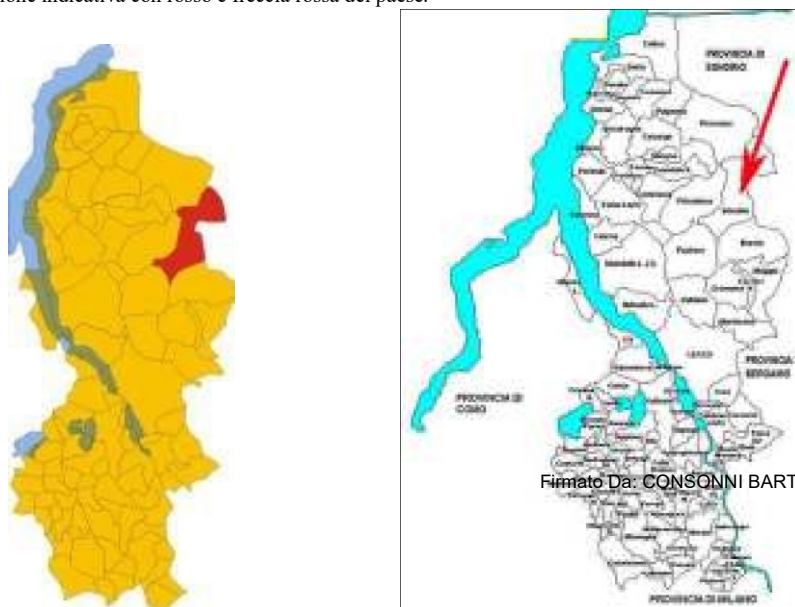


INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE

Comune: Introbio; Provincia di Lecco (LC); Regione: Lombardia; Popolazione n. 1.988 abitanti (Istat 01.01.2016); Densità Abitativa: n. 76,36 ab/km²; Superficie: km² 26,03; Coordinate Geografiche: 45° 58' 29,64"N - 9° 27' 9,72"E; Altitudine: m 586 s.l.m. (min m 528 - max m 2.554); Codice Avviamento Postale: 23815; Codice Istat: 097040; Codice Catastale: E305; Classificazione Sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa); Zona Climatica: E; Gradi Giorno: 2.902 GG.

INDIVIDUAZIONE DI INTROBIO NELLA PROVINCIA DI LECCO

Individuazione indicativa con rosso e freccia rossa del paese.



INDIVIDUAZIONE RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE DI INTROBIO

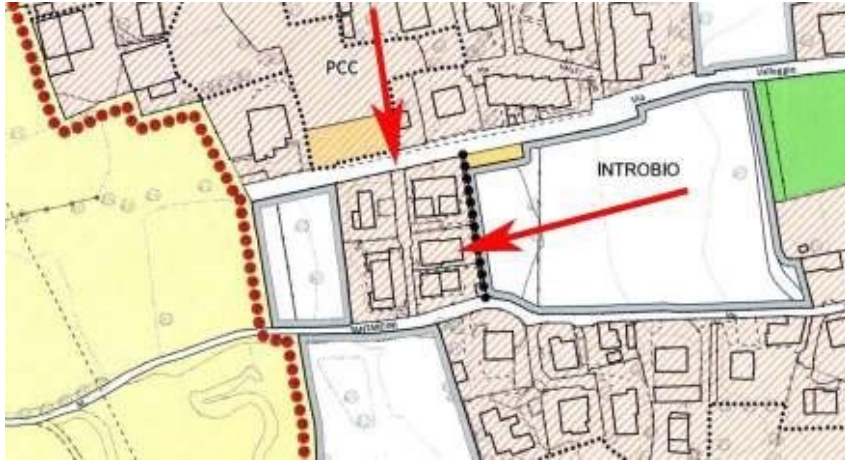
Individuazione indicativa con freccia rossa a sinistra del fabbricato e con freccia rossa a destra il centro del paese.



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO DI VIA VALLEGGIO

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato condominiale.





INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con freccia rossa ingressi pedonale e carrale. (vedasi altre fotografie nell'Allegato).



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Descrizione tecniche/qualitative materiche esterne/interne. (vedasi rilievo fotografico allegato)

Le cantine dei quattro lotti hanno pianta prevalentemente rettangolare con appendice dell'ingresso. Sono allo stato rustico con muri separatori tra loro in prisme a vista e non intonacate. Solo il muro del perimetro dell'insieme cantine è in calcestruzzo. Tutte le cantine non hanno fornito e montato la porta d'ingresso ne impianti interni sia elettrici che idraulici. L'altezza interna è di circa cm 250.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità.

La tipologia accessoria delle cantine non sono obbligate all'accertamento in conformità. Dall'indagine esperita in loco risulta che le cantine unitamente a tutto il piano interrato adibito



ad autorimesse non hanno la Certificazione di Prevenzione Incendi, acronimo C.P.I. rilasciato dal locale comando dei Vigili del Fuoco.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'allineamento con conformità allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare ai sensi dell'Art. 19, comma 14, D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010; nonché alla Circolare n. 2/2010, del 09.07.2010 Prot. n. 36607, e alla Circolare n. 3/2010, del 10.08.2010 Prot.n. 42436, dell'Agenzia del Territorio. (vedasi allegati).

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi. Ai

sensi della Legge n. 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condoni Edilizi, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di beni architettonici.

Sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sussistono prescrizioni di salvaguardia di Beni Architettonici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili agli acquirenti.

Per quanto è stato possibile rilevare non sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva eccetto quello delle modalità d'uso dei cortili e accessi con altre proprietà condominiali da reperire in loco. In evidenza sono a carico dell'acquirente le eventuali spese condominiali, in quota millesimale divise per lotto, dell'anno amministrativo in corso risultante alla data di trascrizione dell'Atto di Trasferimento e dell'anno precedente non pagate. L'Amministratore pro-tempore del Condominio, rilevato al momento della visita del CTU, con sede a

Lecco (LC), c.a.p. 23900, in via Aspromonte n. 61,

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.



Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa le unità immobiliari.

Tutte le quattro cantine sono libere e non utilizzate da nessun condomino o altri.

Determinazione delle consistenze dimensionali.

Il Coefficiente di Incidenza (c.i.) applicato alle singole unità immobiliari, che consideri lo stato delle cose e la consistenza della Superfici Commerciali risultanti, sono:

■ Lotto n. 12 - Cantina ($m^2 7,47 \times c.i. 25\%$) = $m^2 1,87$. ■ Lotto n. 13

- Cantina ($m^2 10,32 \times c.i. 25\%$) = $m^2 2,58$.

■ Lotto n. 14 - Cantina ($m^2 9,75 \times c.i. 25\%$) = $m^2 2,44$

■ Lotto n. 15 - Cantina ($m^2 9,69 \times c.i. 25\%$) = $m^2 2,42$

Determinazione dei valori venali.

Per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri inerenti

più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili

simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la posizione del fabbricato prossimo al centro del comune e della sua conformazione in condominio, le caratteristiche proprie materiche e formali costruttive interne, lo stato di manutenzione e di conservazione, la vetustà. Ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 1.200,00/m² (diconsi Euro milleduecento/00 al metroquadrato), moltiplicato per la superficie ragguagliata soprariportata, ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:



— **Lotto n. 12** - Superficie commerciale ($m^2 1,87 \times € 1.200,00/m^2$) = € 2.244,00

— **Lotto n. 13** - Superficie commerciale ($m^2 2,58 \times € 1.200,00/m^2$) = € 3.096,00

— **Lotto n. 14** - Superficie commerciale ($m^2 2,44 \times € 1.200,00/m^2$) = € 2.928,00

— **Lotto n. 15** - Superficie commerciale ($m^2 2,42 \times € 1.200,00/m^2$) = € 2.904,00

LOTTO N. 12 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 2.244,00
--	-------------------

LOTTO N. 13 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 3.096,00
--	-------------------

LOTTO N. 14 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 2.928,00
--	-------------------

LOTTO N. 15 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 2.904,00
--	-------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:

- Rilievo fotografico dello stato delle cose
- Conformità Catastale.



DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI n. 16

Tre Aree a Parcheggio Uso Pubblico e Strada - *Condominio "Palazzina Laura"*.

Comune di Introbio (LC), c.a.p. 24044, via Coldirone n. 3/A - Valsassina

Proprietà di quota intera (1/1).

Identificazione e descrizione sommaria dei Beni oggetto di Pignoramento.

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono tre particelle, pezze segregate, disposte lungo la via Coldirone e prospicienti il fabbricato condominiale denominato "Palazzina Laura" a Introbio (LC), c.a.p. 24044, con civico n. 3/A. Tutte e tre le particelle, vengono costituite nel **Lotto n. 16**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed

Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed

Iscrizioni pregiudizievoli:

Atto di Compravendita: rogato dal

di Bergamo (BG) via

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Locatelli n. 23, in data 14.04.2000,

Allineamento Catastale

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono censite nel Catasto Terreni del

Comune di Introbio (LC), Codice Amministrativo Catastale: E305, Sezione Urbana:-,

Foglio: n. 9:

— Particella: n. 4190 sub. n. -, Qualità: prato, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 00 ca 14,

Deduzioni: -, Reddito Dominicale: € 0,04, Reddito Agrario: € 0,04.

— Particella: n. 4191 sub. n. -, Qualità: prato, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 00 ca 65,

Deduzioni: -, Reddito Dominicale: € 0,18, Reddito Agrario: € 0,18.

— Particella: n. 4192 sub. n. -, Qualità: prato, Classe: 2, Superficie: ha 00 are 01 ca 98,

Deduzioni: -, Reddito Dominicale: € 0,56, Reddito Agrario: € 0,56.





NOTA: Nella eventuale vendita a privati è da comprendere la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno.

Le particelle n. 4190 e 4191 sono di fatto delle aree private ma destinate da sempre a parcheggio pubblico. I stalli di sosta in evidenza con tracciatura a riga bianca. La particella n. 4191 comprende all'interno del perimetro un fabbricato destinato a piazzola rifiuti, quale locale accessorio del condominio del civico 3/A.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

La particella n. 4192 è di fatto un'area urbana a rettifica della curva stradale dell'innesto di altra strada laterale di via Coldirone.

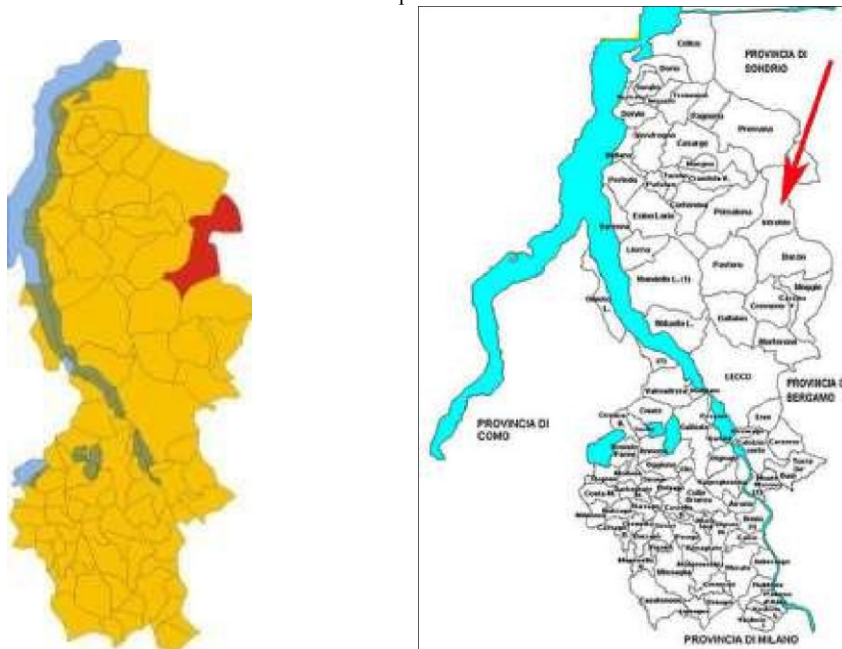
INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE

Comune: Introbio; Provincia di Lecco (LC); Regione: Lombardia; Popolazione n. 1.988 abitanti (Istat 01.01.2016); Densità Abitativa: n. 76,36 ab/km²; Superficie: km² 26,03; Coordinate Geografiche: 45° 58' 29,64"N - 9° 27' 9,72"E; Altitudine: m 586 s.l.m. (min m 528 - max m 2.554); Codice Avviamento Postale: 23815; Codice Istat: 097040; Codice Catastale: E305; Classificazione Sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa); Zona Climatica: E; Gradi Giorno: 2.902 GG.



INDIVIDUAZIONE DI INTROBIO NELLA PROVINCIA DI LECCO

Individuazione indicativa con rosso e freccia rossa del paese.



INDIVIDUAZIONE RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE DI INTROBIO

Individuazione indicativa con freccia rossa delle aree a sinistra e il centro del paese a destra.



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IN VIA COLDIRONE



CVI

Individuazione indicativa con freccia rossa delle pezze segregate.



INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con freccia rossa delle aree (vedasi altre fotografie nell'Allegato).



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Descrizione tecniche/qualitative materiche esterne/interne. (vedasi rilievo fotografico allegato)

Il fabbricato accessorio del condominio adibito a raccolta della R.S.U. ha pareti di perimetro ribassate e copertura in orditura di legno, assito e manto in tegole mentre l'accesso avviene solo da pubblica via e con cancello in acciaio inox.

Le due aree a parcheggio sono pavimentate in asfalto e con tracciatura degli stalli di sosta in piega e con regolari righe bianche. L'area dell'arrotondamento dell'innesto di altra strada con via Coldirone è regolarmente asfaltata.

Accertamento della Conformità Urbanistica/Edilizia: titoli abilitativi.



La formazione delle aree di sosta a parcheggio pubblico è stata prescritta in ambito del titolo abilitativo Concessione Edilizia n. 104/1999 del 26.05.2000 che ha autorizzato la realizzazione degli immobili del condominio al numero civico 3/A.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità.

La destinazione d'uso a parcheggio privato ad uso pubblico non è obbligata all'accertamento in conformità.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'inesatto allineamento dello stato di fatto, dei dati catastali e quindi non conforme all'Art. 19, comma 14, D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010; nonché alla Circolare n. 2/2010, del 09.07.2010 Prot. n. 36607, e alla Circolare n. 3/2010, del 10.08.2010 Prot.n. 42436, dell'Agenzia del Territorio. Le particelle oggetto di procedura, in quanto aree a parcheggio ad uso pubblico e strada, non possono essere censite come Aree Agricole in Catasto Terreni ma in Catasto Fabbricati come Categoria F/1 in classamento di Aree Urbane, senza rendita.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi.

Ai sensi della Legge n. 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condoni Edilizi, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di beni architettonici.

Sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sussistono prescrizioni di salvaguardia di Beni Architettonici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili agli acquirenti.

Dall'accertamento di rito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Introbio ed a seguito della mia richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica CDU delle tre particelle oggetto di procedura è risultato che le stesse, come da Piano Regolatore del 1983 Variante 1994 in



vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo alla Tav. 9° Azzonamento (zona urbanizzata) erano comprese nel cartiglio zona C espansione (P.L.) con la prescrizione specifica di Norme Tecniche di Attuazione NTA, che recitava:

.....omissis. Pu – Parcheggio Pubblico, è l'area corrispondente alla dotazione di cui al punto 1) d) dell'art. 22 della L.R. 51/75. Oltre alle aree di parcheggio localizzate dalle tavole del P.R.G: o quantificate per gli strumenti urbanistici attuativi, per ogni intervento si deve vincolare ad uso pubblico una quota di parcheggio come previsto dalle specifiche norme di zona.....omissis

Nella Relazione Tecnica che accompagnava la richiesta di Concessione Edilizia, sopra relazionata, è riportata l'esplicita dichiarazione che le aree a parcheggio sarebbe state cedute al Comune, poi la medesima affermazione è stata ripresa nella lettera di comunicazione di avvenuto rilascio della Concessione Edilizia, che recita con evidenza:

..... omissis. Adempimenti Inderogabili - Contrarre gli adempimenti di cui all'art. 9 della L.R. 60/77 relativi all'impegno di cessione delle aree eventualmente soggette all'adeguamento delle opere di urbanizzazione previste dal PRG.Omissis

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale ad oggi non risultano ~~atti compromessi la cessione delle~~ aree oggetto di procedura, al Comune.

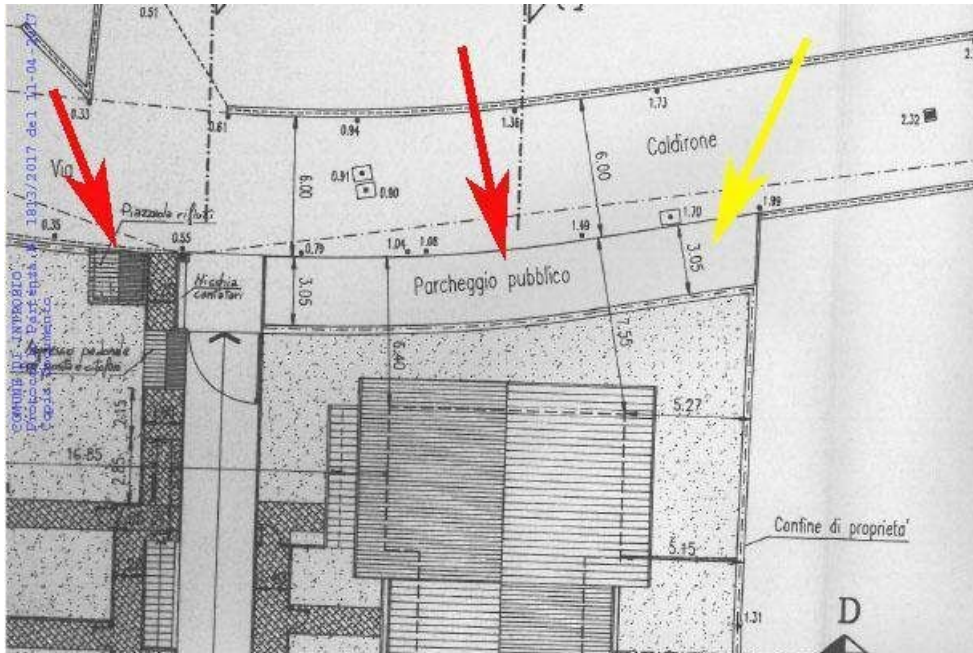
La P.E.C. ricevuta, dopo mio interrogativo, riporta l'affermazione conclusiva che testualmente riporto:

..... omissis. Si conferma in ogni caso il sovrastante interesse di utilizzo pubblico.

ESTRATTO DEL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

La tavola di progetto allegato al rilascio di Concessione Edilizia n. 104/99 del 26.05.2000 evidenzia che l'area oggetto di pignoramento esecutivo erano già destinate a parcheggio pubblico, come di fatto realizzato, ma con la difformità della Piazzola Rifiuti costruita all'estremità opposta rispetto al progetto e come indicato dalla freccia gialla.





SANATORIA DI EVENTUALI DIFFORMITA' EDILIZIE.

Al fine di regolarizzare la Conformità Urbanistica per la presunta difformità edilizia della Piazzola Rifiuti al titolo abilitativo si evidenzia che l'acquirente ha facoltà e diritto, ai sensi del D.L. del 03.04.1985 n. 146, alla richiesta di eventuali Permessi di Costruire in Sanatoria da inoltrarsi entro 120 giorni dalla data di notifica del Decreto di Trasferimento del bene acquistato.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

L'ALLINEAMENTO CATASTALE

L'acquirente dovrà provvedere all'esatto allineamento in Catasto Fabbricati, come sopra evidenziato, e a sue spese.

LE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE E CORRENTI

In evidenza sono a carico dell'acquirente le eventuali spese condominiali, in quota millesimale proprie, dell'anno amministrativo in corso risultante alla data di trascrizione dell'Atto di Trasferimento e dell'anno precedente non pagate.

L'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE DEL CONDOMINIO



L'Amministratore pro-tempore del Condominio, rilevato al momento della visita del CTU, è
 Amministrazioni Stabili con sede a Cremeno (LC), c.a.p. 23814, in via IV
 Novembre n. 20,

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.

Dall'indagine esperita e al momento dell'accertamento non risultano attive procedure espropriative per Pubblica Utilità delle aree oggetto di procedura esecutiva. La risoluzione di eventuali successive iniziative dell'Amministrazione Comunale per recuperare al fine pubblico delle aree in uso a parcheggio sono a carico dell'acquirente.

Accertamento di chi occupa le unità immobiliari.

La destinazione delle aree all'uso di parcheggio privato al libero uso pubblico, con riga bianca e senza confinamento fisico, ha escluso ogni altra forma d'uso. Solo il fabbricato destinato alla raccolta RSU del condominio, che insiste sulla Particella n. 4191, è in uso comune dei condomini della Palazzina Laura.

Determinazione delle consistenze dimensionali.

Il Coefficiente di Incidenza (c.i.) applicato alle singole unità immobiliari, che consideri lo stato delle cose e la consistenza della Superfici Commerciali risultanti sono

- Particella n. 4190 = Ha 00.00.14
- Particella n. 4191 = Ha 00.00.65
- Particella n. 4192 = Ha 00.01.98

Totale = Ha 00.02.77 corrispondete a m² 277,00

Determinazione dei valori venali.

Considerando che:

- le tre particelle erano comprese in un Piano di Lottizzazione concluso e sicuramente già da tempo Collaudato nonché recepito dall'Amministrazione Comunale che ne ha dichiarato la rispondenza alla Convenzione e la corretta conclusione dell'azione urbanistica;



- le tre particelle, contrariamente alle prescrizioni convenzionate, non sono mai state trasferite con atto di cessione regolarmente trascritto in favore dell'Amministrazione Comunale, per cui non opponibile a terzi e perdendo il diritto di rivendicazione;
- l'attuale PGT vigente non le evidenzia con cartiglio bianco come aree pubbliche rinunciando alla classificazione mettendo anche in dubbio l'affermazione fatta nella P.E.C. e soprariportata di "Si conferma in ogni caso il sovrastante interesse di utilizzo pubblico.";
- le tre particelle oggi sono comprese nella perimetrazione del cartiglio riportato nella tavola del Piano delle Regole – *Normativa art. 45 "Ambiti di tessuto urbano consolidato: zone residenziali di conferma dell'edificazione esistente e di completamento (ex zone B – C realizzate), con relative declinazioni ai punti 45.1, 45.2 e 45.3.*

Per le particelle oggetto di procedura esecutiva, ritenute libere da vincoli, è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la destinazione d'uso a parcheggio autovetture, l'insistenza del fabbricato della piazzuola rifiuti del condominio, l'area destinata all'adattamento della curva della strada che si innesta nella via Coldirone, la posizione periferica rispetto al centro del comune, le caratteristiche proprie materiche e formali costruttive, lo stato di manutenzione e di conservazione, la vetustà. Ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 60,00/m² (diconsi Euro sessanta/00 al



metroquadrato), moltiplicato per la superficie ragguagliata soprariportata, ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:

— Superficie Commerciale (m² 277,00 x € 60,00/m²) = € 16.620,00

LOTTO N. 16 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 16.620,00
--	--------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:

- Rilievo fotografico dello stato delle cose
- Conformità Catastale.



DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO n. 17

Fabbricato inagibile in centro storico.

Comune di Berbenno di Valtellina (SO), c.a.p. 23813, frazione Polaggia, via Vecchia n. 11

Valtellina

Proprietà di quota intera (1/1).

Identificazione e descrizione sommaria del Bene oggetto di Pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un vetusto fabbricato staticamente inagibile e inabitabile nel centro storico della frazione Polaggia di Berbenno di Valtellina (SO), c.a.p. 23010, in via Vecchia n. 11. In ragione di vendita viene costituito il **Lotto n. 17**.

Accertamento esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni ed Iscrizioni Ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli:

Atto Compravendita: rogato in Lecco (LC) dal del Collegio dei
distretti Notarili Riuniti di Como e Lecco, in data 24.12.2010, , la società
..... eseguita, acquisiva, unitamente ad altre
proprietà, immobili in Berbenno (SO) identificati Catasto fabbricati di Berbenno (SO)
Sezione: Polaggia, Foglio n. 20, Particelle 398 subalterno 3 e 399 subalterno 4 (graffati) dalla
società [REDACTED]

[REDACTED].

Atto Compravendita: rogato in Lecco (LC) dal del Collegio dei
distretti Notarili Riuniti di Como e Lecco, in data 07.08.2009, registrato
a Lecco il 01.09.2009 e trascritto a Sondrio (SO) in data



02.09.2009 ed a Lecco (LC) in data 02.09.2009 ai nn.

..... la società [REDACTED]
 [REDACTED], acquisiva, unitamente ad altre proprietà, immobili in Berbenno (SO) identificati Catasto fabbricati di Berbenno (SO), Foglio n. 20, Particelle 398 subalterno 3 e 399 subalterno 4 (graffate).

Allineamento Catastale

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, in forza di Denuncia di Variazione per Fusione presentata all'Agenzia del Territorio di Sondrio in data 16.10.2008 e registrata con Protocollo al n. SO0156926, è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Berbenno di Valtellina (SO), Sezione Urbana: -, Codice Amministrativo Catastale: A786, Foglio: n. 20:

— **Particella: n. 398 sub. n. 4 + Particella: n. 399 sub. n. 3** (graffate), Ubicazione: via Vecchia s.n.c., Piano: 1-2-3-S1, Categoria: A/4, Classe: 1, Consistenza: vani 10,50, Sup.Cat.: -, Rendita: 281,99.

Coerenze d'Intorno: vano scala, Particella n. 397, proprietà di terzi, Particella n. 400, Particella n. 403.

Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno. Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

L'unità immobiliare è una porzione prevalente di un fabbricato cielo/terra di vecchia costruzione con problematiche statiche, igieniche e in stato di abbandono. E' composto da un locale interrato ad uso cantina, da un piano primo, da un piano secondo e dal sottotetto con terrazza. Nel contesto sia del cortile che del nucleo storico l'architettura ci trova emozioni ma purtroppo è in grave stato di abbandono e inabitato.

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE

Comune: Berbenno di Valtellina; Provincia di Sondrio (SO); Regione: Lombardia;
 Popolazione n. 4.210 abitanti (Istat 01.01.2016); Densità Abitativa: n. 118,27 ab/km²;
 Superficie: km² 35,60; Coordinate Geografiche: 46° 10' 7,32"N - 9° 44' 46,32"E; Altitudine: m 370 s.l.m. (min m 258 - max m 3.114); Codice Avviamento Postale: 23010; Codice Istat:



014007; Codice Catastale: A787; Classificazione Sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa);

Zona Climatica: E; Gradi Giorno: 2.844 GG.

INDIVIDUAZIONE DI BERBENNO DI VALTELLINA NELLA PROVINCIA

Individuazione indicativa con rosso e freccia rossa del paese.



INDIVIDUAZIONE RISPETTO AL CENTRO DI BERBENNO DI VALTELLINA

Individuazione indicativa con frecce rosse del fabbricato rispetto al centro storico.



Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN VIA VECCHIA IN FRAZIONE POLAGGIA

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato vetusto.



INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con freccia rossa. (vedasi altre fotografie nell'Allegato).





Descrizione tecnica/qualitativa materica esterna/interna. (vedasi rilievo fotografico allegato)

LA CANTINA

Alla cantina si accede con propria scala a scendere ricavata nel sottoscala della scala a salire al piano primo, i gradini sono in massello di pietra grigia. E' un locale a pianta rettangolare, stretto e lungo, con soffitto a volta tutto in pietra con altezze interne minima cm 160 e massima, al colmo della volta, di cm 280. La ventilazione avviene da una finestra che apre sul vano scala e dalla porta in legno con catenaccio di accesso.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

IL PIANO PRIMO

Al primo piano si accede con scala propria con gradini in massello di pietra e parapetto in legno. L'entrata porta direttamente in cucina con un camino e lavatoio. A ridosso della cucina c'è un locale ripostiglio usato probabilmente come dispensa e ricavato dalla divisione di una stanza compresa nella planimetria catastale ma che la vetustà della muratura in pietra ne indica che è stata da tempo realizzata. Con un paio di gradini e una seconda porta si accede ad una camera con un bagno interno dotato di vaso a cacciata, lavabo e un soffione doccia senza piatto doccia e box ma con piletta a pavimento, il bidet non c'è.

IL PIANO SECONDO

Al piano secondo si accede con scala con orditura, pedata e parapetto in legno massello, ma insicura nella tenuta statica. L'arrivo al piano apre a loggia con parapetto in legno. Con un



disimpegno si accede a un locale cucina, due camere da letto e un ripostiglio. Ad un terzo locale a soggiorno con balconcino si accede direttamente dalla loggia. Il tutto è in cattivo stato di manutenzione e pericolante.

IL SOTTOTETTO

Il sottotetto, raggiungibile solo con scala a pioli. E' un unico e libero spazio e con altezza minima di cm 190 e massima cm 310. Ha ampie aperture compreso una terrazza solarium con ampia e magnifica vista delle montagne poste di fronte. La struttura della copertura è di recente rifacimento con nuova orditura a vista con assito sostituito da pannelli sandwich ma non è stato possibile ispezionare e definire il tipo di manto.

DOTAZIONE DI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli impianti elettrici sono tutti esterni, in precarie condizioni di manutenzione e senza sicurezza ed efficienza. Non ci sono impianti di riscaldamento e produzione di ACS.

Accertamento della Conformità Urbanistica/Edilizia: titoli abilitativi.

Il fabbricato è stato costruito molto prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765/1967, pertanto non esistono titoli abilitativi da evidenziare.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità. CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

La vetustà del fabbricato, l'inidoneità statica, la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria lo rendono inadatto all'abitare e quindi inagibile (vedasi il Rilievo Fotografico Allegato).

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata la difformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie dell'unità immobiliare, in particolare ho riscontrato al Piano Primo:

- il locale a sud indicato come WC appartiene ad altra proprietà e non c'è la porta di accesso;



- il locale a nord indicato come ripostiglio appartiene ad altra proprietà e non c'è la porta di accesso;
- il locale a nord indicato come camera è diviso da un vecchio muro e per circa $\frac{3}{4}$ è di altra proprietà, la parte rimanente è il retro cucina dell'unità pignorata (vedasi il Rilievo Fotografico allegato).

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi.

Ai sensi della Legge n. 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condono Edilizio, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di bene architettonico.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è compresa tra i beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, qualsiasi intervento edilizio di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria deve essere preventivamente autorizzato con proprio Certificato di Compatibilità Paesaggistica.

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili all'acquirente.

Per quanto è stato possibile rilevare non sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO. Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, eccetto quello delle modalità d'uso dei cortili e/o accessi comuni con altre proprietà e da reperire in loco.

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.

Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non è occupata in quanto non è idonea all'uso abitativo.

Determinazione della consistenza dimensionale.

Il Coefficiente di Incidenza (c.i.) applicato all'unità immobiliare oggetto di procedura che



consideri lo stato delle cose e la risultanza della conseguente Superficie Commerciale ragguagliata, è:

- Abitazione - piano primo + piano secondo ($m^2 102,72 \times c.i. 100\%$) = $m^2 102,72$
- Loggie/scale - piano primo e piano secondo ($m^2 29,40 \times c.i. 33\%$) = $m^2 9,70$
- Sottetto abitabile– piano terzo ($m^2 59,04 \times c.i. 60\%$) = $m^2 35,42$
- Terrazza/Solarium – piano terzo ($m^2 9,24 \times c.i. 50\%$) = $m^2 4,62$
- Cantina - piano interrato ($m^2 33,98 \times c.i. 25\%$) = $m^2 8,50$

Totale $m^2 160,96$

Determinazione del valore venale.

Per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili

simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di

stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la posizione centrale del fabbricato nella frazione ma distante dal comune capoluogo, la vetustà e il pessimo stato di manutenzione e di conservazione che attualmente lo rende inidoneo all'abitare, l'obbligata radicale ristrutturazione in prevalenza strutturale e il rifacimento di tutti gli impianti tecnologici, la sua conformazione in condivisione di parti comuni con altre proprietà. Ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 450,00/m² (diconsi Euro quattrocentocinquanta/00 al metroquadrato), moltiplicato per la superficie ragguagliata soprariportata, ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima è:

— Valore venale fabbricato ($m^2 160,96 \times € 450,00/m^2$) = € 72.432,00

.....



LOTTO N. 17 - IMPORTO BASE D'ASTA € 72.432,00

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:

- Rilievo fotografico dello stato delle cose.
- Conformità Catastale.



DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO n. 18

Appartamento trilocale e cantina in fabbricato condominiale e terreno.

Comune di Torre di Santa Maria (SO), c.a.p. 23020, frazione Prato, via Prato n. 1 -

Valmanenco

Proprietà di quota intera (1/1).

Identificazione e descrizione sommaria dei Beni oggetto di Pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un appartamento di tre locali più accessori a piano secondo, una cantina a piano terra in fabbricato condominiale isolato, ristrutturato e pronto all'uso, e una porzione adiacente di bosco in frazione Prato di Torre di Santa Maria (SO), c.a.p. 23020, in via Prato n. 1, a lato della Strada Provinciale n. 15 della Valmanenco. In ragione di vendita, appartamento e bosco, vengono costituiti nel **Lotto n. 18**.

Accertamento della provenienza dei beni mediante ricostruzione di Trascrizioni Atto

Compravendita: rogato in Lecco (LC) dal _____ del Collegio dei distretti

Notarili Riuniti di Como e Lecco, in data 24.12.2010, _____ la società

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

_____ eseguita, acquisiva, unitamente ad altre

proprietà, immobili in Torre di Santa Maria (SO) identificati Catasto fabbricati di Torre di

Santa Maria (SO) al Foglio n. 35 Particelle 156 subalterno 17 dalla società _____

Atto Compravendita: rogato in Lecco (LC) dal _____ del Collegio dei

distretti Notarili Riuniti di Como e Lecco, in data 07.08.2009, _____, registrato

a Lecco il 01.09.2009 al _____ e trascritto a Sondrio (SO) in data

02.09.2009 _____ ed a Lecco (LC) in data 02.09.2009 ai nn.

_____ la società _____



██████████, acquisiva, unitamente ad altre proprietà, immobili in Torre di Santa Maria (SO) identificati Catasto fabbricati di Torre di Santa Maria (SO) al Foglio n. 35 Particelle 156 subalterno 17.

Allineamento Catastale

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è censita nel Catasto del Comune di Torre di Santa Maria (SO), Sezione Urbana: -, Codice Amministrativo Catastale: L244, Foglio: n. 35:

Catasto Fabbricati:

— **Particella: n. 156 sub. n. 17**, Ubicazione: via Prato s.n.c., Piano: 2, Categoria: A/3, Classe: 1, Consistenza: vani 3,5, Sup.Cat.: -, Rendita: 144,61.

Coerenze di contorno: Affaccio su area comune per tre lati, vano scala comune particella n. 156 subalterno n. 6 e unità immobiliare particella n. 156 subalterno n. 18.

— **Particella: n. 156 subalterno n. 11**, Ubicazione: via Prato s.n.c., Piano: T, Categoria: C/2, Classe: 2, Consistenza: m² 16, Sup.Cat.: -, Rendita: 16,53.

Coerenze di contorno: Affaccio su area comune per tre lati, vano scala comune particella n. 156 subalterno n. 6 e altra Unità Immobiliare.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Catasto Terreni:

— **Particella: n. 155**, Qualità: bosco ceduo, Classe: 4, Superficie: ha 00 are 13 ca 50, Deduzioni: -, Reddito Dominicale: € 0,28, Reddito Agrario: € 0,21.

Coerenze di contorno: in senso orario Particella n. 156, Particella n. 161, foresta demaniale, Particella n. 148.

NOTA: Nella vendita è da comprendere la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, ivi compreso il vano scala ed i camminamenti pedonali esterni individuati con la Particella n. 156 subalterno n. 6 quale bene comune non censibile.

Descrizione sommaria dell'individuazione e servizi d'intorno.



L'APPARTAMENTO

L'unità immobiliare è un appartamento al piano secondo compreso in fabbricato condominiale cielo/terra, costituito da cinque unità abitative di cui una sottotetto, ed è composto da disimpegno ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno notte, due camere, un bagno e un locale cantina a piano terra con accesso da scala interna.

IL BOSCO

Area a bosco piantumato posto nel retro del fabbricato a salire il crinale.

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE

Comune: Torre di Santa Maria; Provincia di Sondrio (SO); Regione: Lombardia;

Popolazione n. 773 abitanti (Istat 01.01.2016); Densità Abitativa: n. 17,47 ab/km²; Superficie:

km² 44,24; Coordinate Geografiche: 46° 14' 4,20"N - 9° 51' 9,36"E; Altitudine: m 772 s.l.m.

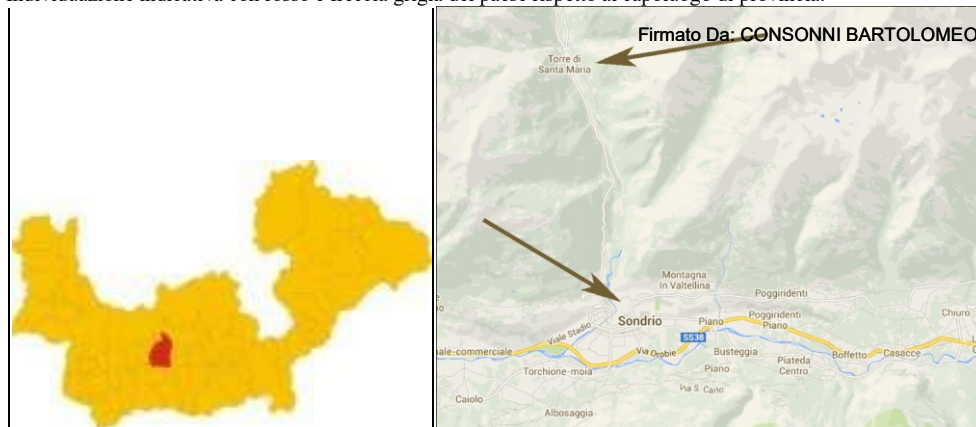
(min m 460 - max m 3.648); Codice Avviamento Postale: 23020; Codice Istat:

014067; Codice Catastale: L244; Classificazione Sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa);

Zona Climatica: F; Gradi Giorno: 3.166 GG.

INDIVIDUAZIONE DI TORRE DI SANTA MARIA NELLA PROVINCIA DI SONDRIO

Individuazione indicativa con rosso e freccia grigia del paese rispetto al capoluogo di provincia.



INDIVIDUAZIONE RISPETTO AL CENTRO DEL TORRE DI SANTA MARIA

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato condominiale rispetto al capoluogo.





INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN VIA PRATO IN FRAZIONE PRATO

Individuazione indicativa con freccia rossa del fabbricato.



INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

Individuazione indicativa con freccia rossa. (vedasi altre fotografie nell'Allegato).





URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE DELLA FRAZIONE

La frazione è priva di strutture di servizio quali asilo nido, scuole primarie, impianti sportivi nonché strutture di servizio e commerciali di vicinato. Nella frazione sono presenti solo due ristoranti.

COLLEGAMENTI ALLA VIABILITA' PRINCIPALE

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

La via Prato, su cui affaccia il fabbricato condominiale, è parallela alla strada provinciale di collegamento con Sondrio e Chiesa Valmanenco.

TRASPORTI PUBBLICI

Nella frazione Prato e proprio di fronte del fabbricato condominiale c'è la fermata del servizio di trasporto pubblico della Società Trasporti Pubblici di Sondrio S.p.a., acronimo S.T.P.S., Linea A36 – A37 Sondrio-Chiesa Valmanenco e A40 Sondrio-Spria-Torre con collegamenti anche per Milano e Sondrio Stazione.

ORIENTAMENTO CARDINALE PREVALENTE DEL FABBRICATO



Il fabbricato condominiale è orientato in linea di massima sui quattro punti cardinali. L'ampia area cortilizia è rivolta est. L'illuminamento a sud-est del sole è ottimale di mattino mentre a ovest il crinale della montagna oscura nel pomeriggio.

Descrizione tecnica/qualitativa materica esterna/interna. (vedasi rilievo fotografico allegato)

Il fabbricato condominiale è isolato dagli altri fabbricati che compongono la frazione. Il fronte strada presenta un prospetto di quattro piani di cui uno terra con cantine e autorimesse, due piani, primo e secondo, con quattro abitazioni e il quarto a sottotetto con la quinta abitazione. Con scala esterna, posta a nord, si accede all'ingresso del condominio, dotato di chiamata citofonica, e poi con scala interna, con gradini in graniglia, con rampe a salire ai piani superiori e rampa a scendere alle cantine. Le facciate sono in prevalenza in pietra locale a vista con giunti rasati e sfondati finestre e portafinestre ad intonaco dipinto di bianco. Gli sporti di gronda sono in legno tinto scuro e il manto di copertura in tegole di cemento grigie.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano secondo ed è rivolto a ovest e in prevalenza contro il versante della montagna. L'ingresso all'appartamento apre sul disimpegno giorno e nell'immediata destra si entra in cucina e a sinistra si accede al disimpegno delle due camere e del bagno. Una camera è grande e una più piccola. L'altezza interna è di cm 270.

Pavimentazioni & Rivestimenti: tutte le pavimentazione dell'appartamento sono in marmette di graniglia eccetto quella del bagno che è in ceramica. Tutte le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle di ceramica cm 20x20 e per un'altezza di cm 200. La cucina non ha pareti rivestite in ceramica.

Serramenti esterni: gli oscuranti esterni sono a tapparella di plastica e le finestre sono in legno laccato bianco e vetro semplice e guarnizione adesiva sul perimetro dell'anta a battuta, maniglia martellina come le porta interne in alluminio bronzato. Sia le tapparelle e le finestre sono di recupero di quanto presente prima delle riato dell'appartamento.



CXXVII

Serramenti interni: La porta d'ingresso è di recupero e in similitudine a quante altre presenti nelle scale e non è blindata e chiusura a chiave tipo Yale. Le porte interne sono di recupero, sono in legno verniciato a smalto e telaio fisso in legno a vista e maniglie in alluminio bronzato, e sono in legno finestrate con ampia vetratura.

Bagno: Il bagno è dotato di lavabo, vaso a cacciata con cassetta esterna, bidet e piatto doccia di cm 80x80 ma senza box, tutta la rubinetteria è a miscelatore con finitura cromo e il soffione della doccia è regolabile in altezza su asta verticale. Il locale bagno è dotato di finestrella di ricambio aria con telaio di alluminio e vetrocamera.

Generatore di acqua ACS: La produzione di ACS è data da caldaietta a gas con combustione stagna Vaillant a parete.

Riscaldamento: Il riscaldamento dei locali è puntuale locale per locale con proprio radiatori autonomi e modulari a gas metano/GPL della Robur art. Supercromo con proprio condotto coassiale e terminale esterno con proprietà di riscaldare senza tempi di attesa.

Impianti Elettrici: il centralino è posto appena entrati dalle scale a destra e a lato del citofono ed è composto da interruttori da 10A e 16A più differenziale. Gli interruttori e prese sono di nuova installazione.

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Le Certificazioni di Conformità degli Impianti Tecnologici alla Regola dell'Arte non sono state recuperate.

CARATTERISTICHE DELLA CANTINA

Alla cantina si accede con scala a scendere e arrivo al piano con pianerottolo comune. Nel sottoscala sono alloggiati i contatori dell'energia elettrica e il quadro elettrico degli impianti condominiali. La cantina è posta a destra ed è di ampia superficie, circa m² 14. Tutte le pareti di perimetro sono in pietra a vista ma controterra e non c'è finestra di ventilazione.

IL BOSCO

Il bosco è posto nell'immediato retro e appena oltre il cortile comune del fabbricato. La Particella ha conformazione planimetrica stretta e lunga, in salita lungo l'irto versante destro



della montagna. E' piantumato con alberi di alto fusto in prevalenza pini e abeti. All'inizio del bosco e dopo breve salita c'è un serbatoio del gas GPL, di cui non è nota l'efficienza e se è in uso, e a lato una piccola legnaia. Il bosco non è disimpegnato da strade rurali ed è privo di sentieri tracciati e/o percorribili.

Accertamento della Conformità Urbanistica/Edilizia: titoli abilitativi.

Non è stato possibile recuperare i titoli abilitativi per mancanza di indizi degli intestatari.

SANATORIA DI EVENTUALI DIFFORMITA' EDILIZIE.

Al fine di regolarizzare la conformità Urbanistica per le difformità edilizie ai titoli abilitativi riscontrate si evidenzia che l'acquirente ha facoltà e diritto, ai sensi del D.L. del 03.04.1985 n. 146, alla richiesta di eventuali Permessi di Costruire in Sanatoria da inoltrarsi entro 120 giorni dalla data di notifica del Decreto di Trasferimento del bene acquistato.

Accertamento della Conformità Sanitaria: Abitabilità/Agibilità.

Non è stato possibile recuperare il Certificato di Agibilità abbinato a titoli abilitativi.

Accertamento della Conformità Catastale: risultanze nei registri immobiliari.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a seguito dell'obbligata visura, è stata rilevata l'allineamento con conformità allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie dell'unità immobiliare ai sensi dell'Art. 19, comma 14, D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010; nonché alla Circolare n. 2/2010, del 09.07.2010 Prot. n. 36607, e alla Circolare n. 3/2010, del 10.08.2010 Prot.n. 42436, dell'Agenzia del Territorio. (vedasi allegati).

Accertamento del regolare pagamento di oblazioni in sanatoria: Condoni Edilizi.

Ai sensi della Legge n, 47/1985 e s.m.i., del DPR n. 380/2001 e s.m.i., del Legge 323/2003 risulta che per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non sono state presentate domande di Condoni Edilizio, pertanto non ci sono oblazioni a saldo in sospeso.

Accertamento delle prescrizioni di salvaguardia di beni architettonici.



Sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non sussistono prescrizioni di salvaguardia di Beni Architettonici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Accertamento delle prescrizioni pregiudizievoli opponibili all'acquirente.

Per quanto è stato possibile rilevare non sussistono servitù attive e/o passive, oneri, pesi, sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva eccetto quello delle modalità d'uso dei cortili e accessi con altre proprietà condominiali comuni da reperire in loco.

Accertamento di procedure espropriative per pubblica utilità.

Dall'indagine esperita non risultano procedure espropriative per Pubblica Utilità dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Accertamento di chi occupa l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è libera, non occupata.

Determinazione della consistenza dimensionale.

Il Coefficiente di Incidenza (c.i.) applicato all'unità immobiliare oggetto di procedura che consideri lo stato delle cose e la risultanza della conseguente Superficie Commerciale, è:

Appartamento (m² 53,30 x c.i. 100%) = m² 53,30

Cantina (m² 19,80 x c.i. 25%) = m² 4,95

Totale = m² 58,25

Bosco (Ha 00.13.50 x c.i. 100%) = Ha 00.13.50

Firmato Da: CONSONNI BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial

Determinazione del valore venale.

Per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stata applicata la determinazione del più probabile valore venale ritenendo che la procedura di stima più appropriata, al caso in esame per addivenire a un valore medio di mercato, sia quella comparativa e comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisici tecnici è la più idonea. Pertanto i valori unitari scaturiti da compravendite d'immobili simili, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare con i prezzi in calo, determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di



stima. Al fine della determinazione del valore venale sono state considerate: la posizione periferica e in frazione del fabbricato rispetto al comune capoluogo, la sua conformazione in condivisione di parti comuni con altre proprietà, la vetustà, lo stato di manutenzione straordinaria concluso ma mai abitato, le caratteristiche proprie materiche e formali costruttive interne/esterne, lo stato libero. Per l'appartamento e per la cantina ho ritenuto opportuno adottare il valore venale unitario, rapportato alla formula giudiziaria forzata di vendita, di € 857,00/m² (diconsi Euro ottocentocinquantasette/00 al metroquadrato), moltiplicato per la superficie ragguagliata soprariportata, Per il bosco ceduo ho applicato il Valore Agricolo della Provincia – Annualità 2016 redatto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio di Sondrio per la Regione Agraria n. 3, esattamente Bosco Ceduo Fondovalle € 14.600,00/Ha. Ne consegue che il più probabile valore venale di mercato di stima del lotto è.

— Abitazione & cantina (m² 58,25 x € 857,00/m²) = € 49.920,25

— Bosco Ceduo (Ha 00.13.50 x 14.600,00/Ha) = € 1.971,00

Totale € 51.891,25

LOTTO N. 18 - IMPORTO BASE D'ASTA	€ 51.891,00
--	--------------------

Allegati e parti integranti della Relazione Peritale del singolo Lotto.

Vengono prodotti i seguenti allegati in copia:

- Rilievo fotografico dello stato delle cose, appartamento e bosco.
- Conformità Catastale appartamento.
- Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U. del bosco.



**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA BASE D'ASTA DEI SINGOLI
 LOTTI**

LOTTO	LOCALIZZAZIONE	Importo Base Asta
1	Fabbricato residenziale in costruzione – Albino (BG) .	€ 377.019,00
2	Appartamento quadrilocale – Albino (BG).	€ 151.168,00
3	Appartamento bilocale– Albino (BG).	€ 89.152,00
4	Cantina – Dalmine (BG), frazione Mariano del Brembo.	€ 1.170,00
5	Cantina – Dalmine (BG), frazione Mariano del Brembo.	€ 1.560,00
6	Cantina – Osio Sopra (BG).	€ 3.991,00
7	Posto auto esterno– Valbrembo (BG), frazione Ossanesga.	€ 4.500,00
8	Posto auto esterno – Valbrembo (BG), frazione Ossanesga.	€ 4.500,00
9	Terreno edificabile – Valleve (BG), località Marinò o Marinù.	€ 158.288,00
10	Terreno edificabile – Lanzo d'Intelvi (CO), frazione Scaria.	€ 97.054,00
11	Fabbricato inagibile – Cortenova (LC), frazione Prato San Pietro.	€ 45.974,00
12	Cantina – Introbio (LC).	€ 2.244,00
13	Cantina – Introbio (LC).	€ 3.096,00
14	Cantina – Introbio (LC).	€ 2.928,00
15	Cantina – Introbio (LC).	€ 2.904,00
16	Terreni, pezze segregate – Introbio (LC).	€ 16.620,00
17	Fabbricato inagibile – Berbenno di Valtellina (SO), frazione Polaggia.	€ 72.432,00
18	Appartamento e Terreno – Torre di Santa Maria (SO), frazione Prato.	€ 51.891,00

Firmato Da: CONSORZIO BARTOLOMEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial



	Totale	€ 1.086.491,00
--	--------	-----------------------

Ritengo di aver evaso l'incarico ricevuto, resto a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per eventuali altri chiarimenti.

Torre de' Roveri, li 20 aprile 2017.-
il C.T.U.

.....
.....
.....
.....
.....



NOTA TECNICA: Gli allegati citati in perizia e per quanto di rito non sono allegati materialmente alla presente ma solo trasmessi in formato digitale PDF. Per eventuali necessità e su richiesta specifica si riprodurranno su supporto cartaceo alla bisogna.

