

Terreni	f.9 mapp. 9365 (ex 6202)	€ 22.991,60	1/1 Propr. Comune di Martinengo
	f.9 mapp. 9366 (ex 6202)	€ 40.853,60	1/2 propr. € 20.426,80
	f.9 mapp. 6204	€ 10.350,80	1/1 Propr. Comune di Martinengo
	TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE del sig. [REDACTED]		€ 20.426,80

RIEPILOGO

	TOTALE
BASSANI ANGELO	€ 568.789,30
Totale	€ 568.789,30

DAL TOTALE E' ESCLUSO IL VALORE DEI MAPP. 9365 (€ 22.991,60) E 6204 (€ 10.350,00) IN QUANTO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MARTINENGO A SEGUITO DI DETERMINA PER ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE IN DATA 03.05.2014.

10 Formazione di lotti

Vista la conformazione dei beni pignorati, si procede alla formazione di 3 lotti distinti.

LOTTO 1

IMMOBILI SITI NEL COMUNE di MARTINENGO – VIA PINETTI /via TRIESTE

	MAPPALE	VALORE	QUOTA	Valore spettante
<u>Via Pinetti</u>	f.7 mapp.3095 sub.703	€ 16.000,00	10/45 N.D.	€ 3.555,55
	f.7 mapp.4649 sub.1	€ 16.000,00	1/3 Usufr.	€ 5.333,33
	f.7 mapp.4649 sub.2	€ 16.000,00	1/3 Usufr.	€ 5.333,33
	f.7 mapp.4649 sub.3	€ 16.000,00	1/1 propr.	€ 16.000,00
<u>Via Trieste</u>	f.7 mapp. 7690 sub.719	12.360,00	1/1 propr.	€ 12.360,00
	TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE del sig. [REDACTED]			€ 45.582,20

LOTTO 1 valore totale immobili

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

al sig. [REDACTED]

= € 45.582,20

LOTTO 2**IMMOBILI SITI NEL COMUNE di MARTINENGO – via TRENTO**

Via Trento	f.6 mapp.2212 sub.702	€ 143.100,00	1/1 propr.	€ 143.100,00
	f.6 mapp.2212 sub.703	€ 1.586.250,00	1/4 propr.	€ 396.562,50
	f.6 mapp.2212 sub.704	€ 27.000,00	1/4 propr.	€ 6.750,00
	f.6 mapp.2212 sub.705	€ 7.800,00	1/4 propr.	€ 1.950,00
	TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE del sig. [REDACTED]			€ 548.362,50

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTIal sig. [REDACTED] **= € 548.362,50****LOTTO 3****TERRENI SITI NEL COMUNE di MARTINENGO – via TRENTO**

Terreni	f.9 mapp. 9365 (ex 6202)	€ 22.991,60	1/1 Propr. Comune di Martinengo	
	f.9 mapp. 9366 (ex 6202)	€ 40.853,60	1/2 propr.	€ 20.426,80
	f.9 mapp. 6204	€ 10.350,80	1/1 Propr. Comune di Martinengo	
	TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE del sig. [REDACTED]			€ 20.426,80

DAL TOTALE E' ESCLUSO IL VALORE DEI MAPP. 9365 E 6204 IN QUANTO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MARTINENGO A SEGUITO DI DETERMINA PER ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE IN DATA 03.05.2014.

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTIal sig. [REDACTED] **= € 20.426,80****11 Accertamento comoda divisibilità dei beni**

Gli immobili sono comodamente individuabili e divisibili.

12 Accertamento stato di possesso del bene

I beni (autorimesse) situati nel comune di Martinengo in via Pinetti/Trieste sono utilizzati dagli intestatari/comproprietari e sono di pertinenza alla piccola palazzina plurifamiliare.

I beni (aree urbane) situati nel Comune di Martinengo in via Trento,23, sono utilizzate dalla [REDACTED] [REDACTED] per lo svolgimento della propria attività.

Il terreno identificato al f.9 mapp. 9366 (ex 6202) al momento del sopralluogo (16.01.2015) risultava incolto.

I terreni identificati al f.9 mapp. 9365 (ex 6202) e mapp. 6204 sono diventati di proprietà del Comune di Martinengo a seguito di determina per acquisizione gratuita al patrimonio del comune in data 03.05.2014.

13 Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura di espropriativa per pubblica utilità

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Martinengo, non ci sono procedure di esproprio per pubblica utilità, ad eccezione di quanto accaduto per i terreni f.9 mapp. 9365 (ex 6202), f.9 mapp. 9366 (ex 6202) e f.9 mapp. 6204 di cui si è già largamente trattato precedentemente.

14 Planimetrie dell'immobile e documentazione fotografica (Allegato 5)

Si allega quanto richiesto

15 Nota di voltura catastale

In caso di vendita immobiliare, la sottoscritta si impegna a presentare voltura catastale.

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

Si allega quanto richiesto.

Treviglio, lì 30.03.2015

In fede

Arch. Bussini Agata Melania

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 : Documentazione urbanistica (Estratti mappa e PRG)
- Allegato 1a : Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 2 : Visura catastale e schede catastali
- Allegato 3 : Ispezioni ipotecarie e atti di pignoramento
- Allegato 4 : Determina per acquisizione gratuita al patrimonio del Comune
- Allegato 5 : Documentazione fotografica.

DICHIARAZIONE

La sottoscritta arch. [REDACTED] dichiara di aver ottemperato:

- a spedire copia della perizia con posta ordinaria all'esecutato.
- al deposito telematico della perizia completa di tutti gli allegati , e si invita a farmi pervenire le eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data dell'udienza
- al deposito telematico della perizia sintetica priva dei dati sensibili completa solo dell'allegato fotografico.

Treviglio, lì 30.03.2015

In fede

Arch. Agata Melania Bussini

BREVE DESCRIZIONE DEL LOTTO (Proc.Es. 255/13)

Martinengo è un comune italiano di 10.334 abitanti della provincia di Bergamo. Situato nella pianura orientale bergamasca, dista circa 20 chilometri a sud dal capoluogo orobico. Parte del territorio comunale fa parte del Parco del Fiume Serio e tali aree sono sottoposte al Piano Territoriale del Serio.

Si procede alla formazione di 3 LOTTI

LOTTO 1

- IMMOBILI SITI IN VIA PINETTI/VIA TRIESTE

- Catasto fabbricati, foglio 7, particella 7690, sub 719,
Via Trieste 33 per la quota di 1/1 piena proprietà
- Catasto fabbricati, foglio 7, particella 3095, sub. 703,C6,
Via Pinetti 28 per la quota 10/45 diritto di nuda proprietà
- catasto fabbricati, foglio 7 particella 4649, SUB 1 , C6,
via Pinetti 28 per la quota di 1/3 usufrutto
- catasto fabbricati, foglio 7, particella 4649, SUB 2 , C6
Via Pinetti 28 per la quota di 1/3 usufrutto
- Catasto fabbricati, foglio 7 particella 4649, SUB 3, C6,
Via Pinetti 28 per la quota di 1/1 piena proprietà

Intestati [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
[REDACTED] per le quote spettanti dei seguenti immobili.

Gli immobili in esame rientrano nel PGT vigente del Comune di Martinengo come segue:

AR1- ambiti prevalentemente residenziali

La via Pinetti si trova in posizione prossima alla circonvallazione interna della città, si incrocia con la strada principale di accesso alla città.

Gli immobili sono adibiti ad autorimesse e risultano di pertinenza al piccolo edificio plurifamiliare che insiste sul mapp.3095. Sono poste al piano Terra al livello del piano stradale con accesso carrabile da via Pinetti e adiacenti al giardino di uso comune e riservato alle famiglie residenti e legate da rapporti di parentela. Sono stati recentemente sistemati e si trovano in buone condizioni.

Sono tutte dotate di basculante ad apertura automatica e dotate di impianto di allarme.

L'area urbana identificata al foglio 7, particella 7690, sub 719, Via Trieste 33 rappresenta una porzione di area scoperta delimitata dalla recinzione ed inglobata all'interno dell'area scoperta adibito a giardino della palazzina insistente sul mapp.3095. Alla luce di tali considerazioni, tale area urbana può essere paragonata ad area esterna di pertinenza dell'edificio residenziale.

Gli immobili edificati sui mappali in oggetto hanno subito negli ultimi decenni dei lavori di manutenzione straordinaria e quindi non è possibile risalire alla situazione originaria. Si può presumere che la palazzina originaria sia stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967. Sulla edificazione delle autorimesse si può presumere che siano state edificate intorno alla metà degli anni '80.

	MAPPALE	VALORE	QUOTA	Valore spettante
			■■■■ ■■■■	
<u>Via Pinetti</u>	f.7 mapp.3095 sub.703	€ 16.000,00	10/45 N.D.	€ 3.555,55
	f.7 mapp.4649 sub.1	€ 16.000,00	1/3 Usufr.	€ 5.333,33
	f.7 mapp.4649 sub.2	€ 16.000,00	1/3 Usufr.	€ 5.333,33
	f.7 mapp.4649 sub.3	€ 16.000,00	1/1 propr.	€ 16.000,00
<u>Via Trieste</u>	f.7 mapp. 7690 sub.719	12.360,00	1/1 propr.	€ 12.360,00
TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE del sig. ■■■■ ■■■■				€ 45.582,20

I beni (autorimesse) sono utilizzati dagli intestatari/comproprietari e sono di pertinenza alla piccola palazzina plurifamiliare.

LOTTO 1 valore totale immobili

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

al sig. ■■■■ ■■■■

= € 45.582,20

LOTTO 2

- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MARTINENGO - via Trento,23

- Catasto fabbricati, foglio 6, particella 2212, SUB 702, D7, via Trento 23 (Tettoia oggetto di sanatoria – esito sfavorevole da parte del Consorzio del Parco del Serio) - **INESISTENTE** quindi AREA URBANA mq 725,00 per la quota di 1/2 piena proprietà
- catasto fabbricati, foglio 6, particella 2212, SUB 703 , EU Via Trento 23 **AREA URBANA** mq 10.575 per la quota di 1/4 piena proprietà
- catasto fabbricati, foglio 6, particella 2212, SUB 704 , EU Via Trento 23 **AREA URBANA** mq 180 per la quota di 1/4 piena proprietà
- catasto fabbricati, foglio 6, particella 2212, SUB 705 , Q via Trento 23 - **DEMOLITO** quindi AREA URBANA mq 52 per la quota di 1/4 piena proprietà
- catasto terreni , foglio 9, particella 6202 * per la quota di 1/2 piena proprietà
- catasto terreni , foglio 9, particella 6204** per la quota di 1/2 piena proprietà

A seguito di determina di acquisizione gratuita al patrimonio del comune di opere abusive e relativa area di immissione in possesso del 03.05.2014, i seguenti mappali hanno subito le seguenti variazioni

- * catasto terreni , **foglio 9, particella 6202**, soppresso per frazionamento HA ASSUNTO I NUOVI IDENTIFICATIVI mapp.9365 e mapp.9366

- catasto Terreni foglio 9 particella **9365**

per la quota 1/1 Comune di Martinengo

determina per acquisizione gratuita al patrimonio
del comune in data 03.05.2014

- catasto Terreni foglio 9 particella **9366** per la quota di 1/2 piena proprietà
- ** catasto terreni , **foglio 9, particella 6204** determina per
acquisizione gratuita al patrimonio del comune
in data 03.05.2014 per la quota di 1/1 Comune di Martinengo

Nel PGT del Comune di Martinengo rientrano nell' ambito "Ambiti disciplinati dal Parco regionale del Serio" e specificatamente (vd. Estratto NTA del Piano Reg. del Serio allegato) e, salvo diverse disposizioni più restrittive dettate dalle NTA del Ptc del Parco, in tali ambiti valgono le disposizioni degli ambiti N1 "Ambito non insediato caratterizzato da attività agricole" (art. 28 NTA del P.d.R. del Comune di Martinengo)

- foglio 6, particella 2212, SUB 702, 703,704,705 - **ART.22 Zona di trasformazione migliorativa**
- foglio 9, particella 6202 in seguito a frazionamento ha assunto i mapp. 9365 e 9366 e particella 6204 - **ART. 17 Zona di riqualificazione ambientale**

I mappali siti in via Trento rientrano tutti nel Piano Territoriale del Parco del Serio e quindi sottoposto a criteri di edificazioni atti a riqualificare l'ambiente. Le eventuali nuove attività che volessero insediarsi sarebbero sottoposte alla approvazione del Consorzio del Parco del Serio e potrebbero essere solo attività assimilate a quelle consentite nell'ambito dei terreni agricoli.

Gli Immobili siti in via Trento sono posizionati in estrema periferia e precisamente nell'area del Parco del Serio; sono costituiti da un piazzale utilizzato come deposito, lavorazione materiali e movimentazione merci. Esistono solo un capannone di rivendita materiali edili (non oggetto di pignoramento sub. 706) e un piccolo edificio adibito ad ufficio (non oggetto di pignoramento sub. 707). Le restanti aree urbane sono scoperte e parzialmente occupate da tettoie aperte sui lati come ricovero dei materiali.

E' ancora presente il muro che faceva parte dell'immobile di cui era stata presentata domanda di sanatoria (sub. 702) ma non accettata dagli organi preposti, e che quindi andrebbe demolito.

Per quanto riguarda tali aree urbane, ho ritenuto corretto fare una valutazione relativamente all'attività attualmente presente, all'ambito urbanistico in cui è inserito ed ai vincoli presenti, alle spese sostenute per la realizzazione della pavimentazione preceduta da scavo e massiciata e quindi considerare un importo pari a **150 € /mq**.

<u>Via Trento</u>	f.6 mapp.2212 sub.702	€ 143.100,00	1/1 propr.	€ 143.100,00
	f.6 mapp.2212 sub.703	€ 1.586.250,00	1/4 propr.	€ 396.562,50
	f.6 mapp.2212 sub.704	€ 27.000,00	1/4 propr.	€ 6.750,00
	f.6 mapp.2212 sub.705	€ 7.800,00	1/4 propr.	€ 1.950,00
	TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE del sig. [REDACTED]			€ 548.362,50

I beni (aree urbane) situati nel Comune di Martinengo in via Trento,23, sono utilizzate dalla Ditta [REDACTED]
[REDACTED] s.r.l. per lo svolgimento della propria attività.

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

al sig. [REDACTED]

= € 548.362,50

LOTTO 3

- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MARTINENGO - via Trento

Per quanto riguarda i Terreni mi sono avvalsa della Tabella VAM relativa al territorio della provincia di Bergamo pubblicata sul sito dell'agenzia del Territorio, e della quotazione delle vendite dei terreni simili. I terreni identificati al catasto Terreni al f.9 particella 6202 e particella 6204 sono terreni in cui sono state costruite abusivamente dei piccoli fabbricati utilizzati come depositi.

Per tali fabbricati sono state emesse Ordinanze di demolizione (Ordinanza di Demolizione n.95 e n.96 del 15.12.2012 opere abusive realizzate sui mapp. 6202 e 6204 denominate "area ricovero asini"). La proprietà non avendo ottemperato alle Ordinanze, ha dato origine alla determina di acquisizione gratuita al patrimonio del comune di opere abusive e relativa area di immissione in possesso del 03.05.2014, ed i seguenti mappali hanno subito le seguenti variazioni:

- catasto terreni , **foglio 9, particella 6202**, soppresso per frazionamento HA ASSUNTO I NUOVI IDENTIFICATIVI mapp.9365 e mapp.9366

- catasto Terreni foglio 9 particella **9365**
determina per acquisizione gratuita al patrimonio
del comune in data 03.05.2014

per la quota 1/1 **Comune di Martinengo**

mq 2.510,00

- catasto Terreni foglio 9 particella **9366**

per la quota di 1/2 piena proprietà

mq 4.460,00

- catasto terreni , **foglio 9, particella 6204** determina per acquisizione gratuita al patrimonio del comune in data 03.05.2014

per la quota di 1/1 **Comune di Martinengo**

mq 1.130,00

(N.B: il valore al mq risulta dalla equivalenza del valore di € 6.000/pertica 1 pertica = mq 654,5)

	TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE del sig. [REDACTED]			€ 548.362,50
Terreni	f.9 mapp. 9365 (ex 6202)	€ 22.991,60	1/1 Propr. Comune di Martinengo	
	f.9 mapp. 9366 (ex 6202)	€ 40.853,60	1/2 propr.	€ 20.426,80
	f.9 mapp. 6204	€ 10.350,80	1/1 Propr. Comune di Martinengo	
	TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE del sig. [REDACTED]			€ 20.426,80*

Il terreno identificato al f.9 mapp. 9366 (ex 6202) al momento del sopralluogo (16.01.2015) risultava incolto. I terreni identificati al f.9 mapp. 9365 (ex 6202) e mapp. 6204 sono diventati di proprietà del Comune di Martinengo a seguito di determina per acquisizione gratuita al patrimonio del comune in data 03.05.2014.

* DAL TOTALE E' ESCLUSO IL VALORE DEI MAPP. 9365 (€ 22.991,60) E 6204 (€ 10.350,00) IN QUANTO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MARTINENGO A SEGUITO DI DETERMINA PER ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE IN DATA 03.05.2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

al sig. [REDACTED]

= € 20.426,80

RIEPILOGO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	<u>TOTALE</u>
[REDACTED]	€ 568.789,30
Totale	€ 568.789,30*

*** N.B: DAL TOTALE E' ESCLUSO IL VALORE DEI MAPP. 9365 (€ 22.991,60) E 6204 (€ 10.350,00) IN QUANTO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MARTINENGO A SEGUITO DI DETERMINA PER ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE IN DATA 03.05.2014.**

Treviglio, lì 30.03.2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico incaricato

Arch. Agata Melania Bussini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Agata Melania Bussini
Via Padova 5 - Treviglio (BG)
cell. 347.5398159
fax 0363.48934



TRIBUNALE di BERGAMO

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 255/2013 Reg. Es.Imm.
INTEGRAZIONE per unione alla proc. Es 1032/2014

Promossa da : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.
Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica Soc. Coop. (BCCBO Soc. Cop.)

Contro:



Giudice dell'esecuzione: dott. PANZERI GIOVANNI

C.T.U.: Arch. BUSSINI AGATA MELANIA

Udienza di giuramento: 21.11.2014 (proc. Es 255/2013) – 07.06.2015 (comunicazione PEC)

Tramite comunicazione Pec inviata il 07.06.2015, è stato comunicato alla sottoscritta CTU Arch. Agata Melania Bussini l'invito ad integrare la relazione relativa alla Proc. Es. 255/2015, il Dott. Vitiello Mauro accetta la richiesta dell'avv. Pizzigoni Giovanni (rappresentante il la BCCBO Soc. Cop.) di riunire la proc.es. 1032/2014 alla proc. Es. 255/2013 e invita l'esperto già nominato nella Proc. Es.255/2013 ad integrare la relazione, depositata telematicamente in data 02.04.2015.

Lo stesso Giudice dell'esecuzione, visti gli art. 569 c.p.c. e 173 bis delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile CONFERISCE all'esperto estimatore il seguente incarico:

PROVEDA, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene;
3. per le costruzioni iniziate anteriormente il 1 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
4. per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate

- in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
5. per i terreni, allegghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
 6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
 7. a predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'art.13 D.lvo 03.03.2011 n.28) salvo che l'immobile sia esente ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata;
 8. all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
 9. all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;
 10. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
 11. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 12. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
 13. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 14. all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità

15. all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
16. proceda in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
17. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Il Giudice dell'esecuzione autorizza l'esperto a far uso del mezzo proprio.



PREMESSA

- La presente relazione di integrazione tiene conto delle rispettive quote degli esecutati degli immobili già valutati nella relazione consegnata e degli immobili precedentemente esclusi dalla proc. Es. 255/2013.



RELAZIONE

1 Identificazione del bene

Martinengo è un comune italiano di 10 334 abitanti della provincia di Bergamo. Situato nella pianura orientale bergamasca, dista circa 20 chilometri a sud dal capoluogo orobico. Il 13 dicembre 2011 il Presidente della Repubblica, Giorgio Napolitano, ha firmato il decreto che conferisce a Martinengo il titolo di città. Include nel suo territorio il fiume Serio e, grazie all'abbondanza di acqua e al terreno argilloso, ha da sempre una forte vocazione agricola. Il comune di Martinengo si trova a sud della strada Francesca: questa strada, che congiunge Canonica d'Adda a Palazzolo sull'Oglio, è considerata il confine fra l'alta e la bassa pianura bergamasca. La città fa parte della cosiddetta Bassa Bergamasca Orientale, che, nell'ambito della più ampia Bassa Bergamasca, la quale confina ad ovest con i fiumi Brembo a nord ed Adda a sud, è delimitata a sud con la provincia di Cremona, ad est con il fiume Oglio, e a Ovest con il fiume Serio; infatti Parte del suo territorio rientra nel Parco del Fiume Serio. Il comune confina a nord con Ghisalba, a sud con Romano di Lombardia e Cortenuova, ad ovest con Cologno al Serio e ad est con Palosco; del territorio comunale fa parte anche la frazione di Cortenuova di Sopra, a sud del capoluogo.

Gli Immobili sono siti in via Pinetti n.28 in posizione prossima alla circonvallazione interna della città e si incrocia con la strada principale di accesso alla città.

- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MARTINENGO - via Pinetti,28

1. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 701 cat. A/2 cons. 8 vani – S1 T1 (APPARTAMENTO)
Confini (da est in senso orario): prospetto su parte comune verso via Trieste – prospetto su spazio comune verso la via Pinetti – prospetto su corte comune – vano scala comune – prospetto su corte comune – prospetto su spazio comune verso la via Trieste.
2. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 702 cat. A/3 cons. 4 vani – S1 T2 (APPARTAMENTO)
Confini (da est in senso orario): prospetto su parte comune verso via Trieste – prospetto su spazio comune verso la via Pinetti – prospetto su corte comune – vano scala comune – prospetto su corte comune, vano sottotetto escluso – prospetto su spazio comune verso la via Trieste.
3. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 4 cat. A/2 cons. 5 vani – T (APPARTAMENTO)
Confini (da nord in senso orario): mapp.3095 sub.707 - prospetto su parte comune verso via Trieste – prospetto su spazio comune verso la via Pinetti – prospetto su corte comune.
4. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 707 cat. A/2 cons. 4,5 vani – T (APPARTAMENTO)
Confini (da nord in senso orario): prospetto su corte comune - prospetto su parte comune verso via Trieste – mapp. 3095 sub.4 – prospetto su corte comune
5. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 703 cat. C/6 cons. mq 23 – T (AUTORIMESSA)
6. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 1 cat.C/6 cons. mq 22 – T (AUTORIMESSA)
7. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 2 cat.C/6 cons. mq 22 – T (AUTORIMESSA)
8. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 3 cat.C/6 cons. mq 22 – T (AUTORIMESSA)
Confini in un unico corpo (da nord in senso orario): mapp.7690 - prospetto su corte comune - mapp. 3174

9. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 704 cat. C/7 cons. mq 5 – T (TETTOIA)

Confini (da est in senso orario): prospetto su parte comune verso via Trieste – prospetto su spazio comune verso la via Pinetti – mapp. 3095 sub.4

2 Descrizione dei beni

- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MARTINENGO - via Pinetti,28

Gli immobili siti in via Pinetti inserite all'interno di una più ampia proprietà e accessibili tramite un accesso pedonale e uno carrale dalla via Pinetti. Le autorimesse sono poste al livello strada sono collocate in un fabbricato a sé stante.

Gli appartamenti sono collocati nella palazzina disposta su 3 piani fuori terra (di cui l'ultimo mansardato) con accessori posti al piano interrato (cantina esclusiva del sub.701 e locale caldaia e autoclave ad uso comune degli appartamenti).

Al piano terra si trovano due appartamenti (mapp. 3095 sub.707 e il mapp3095 sub.4)

1. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 701 cat. A/2 cons. 8 vani – S1 T1 (APPARTAMENTO)

Appartamento posto al Piano Primo a cui si accede attraverso un atrio comune con il mapp. 3095 sub.4 e sub.702 dove si trova la scala comune di accesso ai piani superiori.

L'appartamento è composto da : soggiorno, cucina disimpegno, due ripostigli, due camere, bagno, camera matrimoniale con bagno privato, terrazzo coperto, 3 balconi.

Cantina posta al piano Interrato con accesso da scala esterna.

2. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 702 cat. A/3 cons. 4 vani – S1 T2 (APPARTAMENTO)

Appartamento posto al Piano secondo mansardato a cui si accede attraverso scala comune di accesso ai piani superiori posta nell' atrio comune con il mapp. 3095 sub.4 e sub.701.

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura separato, disimpegno, due camere, bagno e un terrazzo in falda.

3. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 4 cat. A/2 cons. 5 vani – T (APPARTAMENTO)

Appartamento posto al Piano Terra con accesso da atrio comune ai mapp.701 e 702.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, piccola tettoia (sub.704)

4. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 707 cat. A/2 cons. 4,5 vani – T (APPARTAMENTO)

Appartamento posto al Piano Terra con accesso indipendente direttamente dal cortile comune

L'appartamento è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, tre camere, disimpegno, bagno

La scheda catastale non rappresenta lo stato reale dell'immobile. Eventuale correzione e variazione implica la presentazione di una sanatoria redatta da tecnico abilitato.

**5. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 703 cat. C/6 cons. mq 23 – T
(AUTORIMESSA)**

**6. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 1 cat.C/6 cons. mq 22 – T
(AUTORIMESSA)**

**7. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 2 cat.C/6 cons. mq 22 – T
(AUTORIMESSA)**

**8. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 3 cat.C/6 cons. mq 22 – T
(AUTORIMESSA)**

Tutte le autorimesse sono poste al livello strada e sono collocate in un fabbricato indipendente e separato dalla palazzina. Come già detto sono collocate all'interno della proprietà con accesso carrale da via Pinetti.

3 Dichiarazione sostitutiva di atto notorio

- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MARTINENGO - via Pinetti,28

Gli immobili edificati sui mappali in oggetto hanno subito negli ultimi decenni dei lavori di manutenzione straordinaria e quindi non è possibile risalire alla situazione originaria. Si può presumere che la palazzina originaria sia stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967.

4 Opere di ristrutturazione in forza di autorizzazioni edilizie (Allegato 1)

Gli immobili sono stati sicuramente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria risalenti agli anni '80/90, ma non è stato possibile ottenere la documentazione, in quanto l'ufficio tecnico comunale non è riuscito a risalire ai protocolli e/o ai numeri di pratica relativi alle autorizzazioni. Con il solo nominativo.

5 Certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di unità immobiliari censite al NCEU, tale certificazione non risulta essere necessaria.

6 Identificazione catastale (Allegato 2)

I dati specificati nell'atto di pignoramento, sono così catastalmente identificati nel comune di Martinengo:

- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MARTINENGO - via Pinetti,28

- | | |
|--|----------------|
| 1. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 701 cat. A/2 cons. 8 vani – S1 T1 | (APPARTAMENTO) |
| 2. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 702 cat. A/3 cons. 4 vani – S1 T2 | (APPARTAMENTO) |
| 3. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 4 cat. A/2 cons. 5 vani – T | (APPARTAMENTO) |
| 4. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 707 cat. A/2 cons. 4,5 vani – T | (APPARTAMENTO) |
| 5. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 703 cat. C/6 cons. mq 23 – T | (AUTORIMESSA) |
| 6. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 1 cat.C/6 cons. mq 22 – T | (AUTORIMESSA) |
| 7. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 2 cat.C/6 cons. mq 22 – T | (AUTORIMESSA) |
| 8. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 3 cat.C/6 cons. mq 22 – T | (AUTORIMESSA) |
| 9. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 704 cat. C/7 cons. mq 5 – T | (TETTOIA) |

7 Certificazione energetica

Si allega Attestato di Prestazione Energetica solo degli immobili destinati ad abitazione, poiché le autorimesse non sono sottoposte all'obbligo di tale documentazione.

F.7 mapp. 3095 sub. 4	Classe Energetica G – Eph 288.46
F.7 mapp. 3095 sub.701	Classe Energetica G – Eph 211.69
F.7 mapp. 3095 sub.702	Classe Energetica G – Eph 319.77
F.7 mapp. 3095 sub.703	Classe Energetica G – Eph 292.18

8 Documenti della conservatoria

Dalla documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che all'atto della notifica di pignoramento in data 20.09.2014 trascritto il 21/10/210 a Bergamo ai nn.26878/37868 i debitori eseguiti

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Erano proprietari per le quote spettanti dei seguenti immobili nel comune di Martinengo :

	IMMOBILE					
a	f.7 mapp.3095 sub.701 cat. A/2 f.7 mapp.3095 sub.702 cat. A/3		1/1 P. 1/1 P.			
b	f.7 mapp.3095 sub.703 cat. C/6	20/45 P. 10/45 P.	15/45 P.			10/45 USUF.
c	f.7 mapp.3095 sub. 4 cat. A/2 f.7 mapp.4649 sub.1 cat.C/6			10/15 P. 5/15 N.P.		5/15 USUF.
d	f.7 mapp.3095 sub. 707 cat. A/2 f.7 mapp.4649 sub.2 cat.C/6				10/15 P. 5/15 N.P.	5/15 USUF.
e	f.7 mapp.4649 sub.3 cat.C/6	10/15 P. 5/15 N.P.				5/15 USUF.
f	f.7 mapp.3095 sub.704 cat. C/7			35/45 P. 10/45 N.P.		10/45 USUF.

N.P.= NUDA PROPRIETA'

P.= PROPRIETA'

USUF.= USUFRUTTO

9 Ricostruzione trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono situati in Comune di Martinengo (BG), Via An. e Ag. Pinetti n. 28 censite al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- a) - foglio 7, mappale 3.095, subalterno 701, Via A11. e Ag. Pinetti n. 28,
piano S1-T-1, categoria A/2, vani 8;
- foglio 7, mappale 3.095, subalterno 702, Via A11. e Ag. Pinetti n. 28,
piano S1-T-2, categoria A/3, vani 4.

Le porzioni immobiliari in esame risultano attualmente intestate alla signora:

-

1000/1000 di piena proprietà;

Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 10 dicembre 1996 n. F00500, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni dell'originario mappale 3.095 sub.5, quest'ultimo derivante, in forza di den. di variazione del 9 giugno 1984 n. 13.072, dagli originari mappali 3.095 sub. 1 e 2; trattasi unità immobiliari facenti parte di fabbricato sorto sull'area distinta al Catasto Terreni foglio 9 mappale 3.095 di are 15.90 così costituito dall'impianto meccanografico dell'1 giugno 1988 (già mappali 1137/c, 1140/c, 3144 ex 1137/e e 3143 ex 1140/h).

Al ventennio l'originario mappale 3.095 sub. 5 del Catasto Fabbricati risultava di proprietà dei signori:

-

per la proprietà;

-

Per scrittura privata del 30 dicembre 1996 a repertorio 11. 14.377 del Notaio ELIO LUOSI di Caravaggio le porzioni immobiliari in esame passano in proprietà alla signora:

-

1000/1000 di nuda proprietà

Per ricongiungimento di usufrutto dell'8 novembre 1999 11. 16.722 in morte di BASSANI MARIO le porzioni immobiliari in esame passano in proprietà alla signora:

-

per quota 1000/1000 di piena proprietà.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Bergamo alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di BERGAMO in data 21 ottobre 2014 ai n.ri 37.868/26.878, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO OROBICA DI BARIANO E COLOGNO AL SERIO S.C.P.A." con sede in Cologno al Serio (BG), codice fiscale n. 02258510169, quanto in esame risulta di proprietà della signora:

-

per quota 1/1 di piena proprietà per aver ricevuto, in regime di separazione dei beni, le porzioni immobiliari meglio sopra descritte in forza di:

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. Notaio in Caravaggio (BG), in data 30 dicembre 1996 rep. n. 14.377 e trascritta, a Bergamo, in data 20 germaio 1997 ai n.ri 2.646/2.175 dal signor

[REDACTED]
[REDACTED]
* ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in morte del signor [REDACTED]

Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Fontanella (BG), in data 8 novembre 1984 rep. n. 22.907 e trascritta, a Bergamo, in data 24 novembre 1984 ai n.ri 28.341/23.399 con la quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, l'originario mappale 3.095 sub. 5 del Catasto Fabbricati dal signor [REDACTED]

[REDACTED]
1/1 di nuda proprietà

Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 10 febbraio 1962 rep. n. 5.771 e trascritta, a Bergamo, in data 13 marzo 1962 ai n.ri 3.944/3.440 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/c del Catasto Terreni dal signor [REDACTED] l'originario mappale 1.140/c del Catasto Terreni dalla signora [REDACTED]

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. SANTO PATANE', Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 8 settembre 1963 rep. 11. 7,677 e trascritta, a Bergamo, in data 2 ottobre 1963 ai n.ri 14.515/12428 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/e del Catasto Terreni dal signor [REDACTED] e l'originario mappale 1.140/h del Catasto Terreni dalla signora [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà

b) - foglio 7, mappale 3.095, subalterno 703, Via A11. e Ag. Pinetti 11. 28, piano T, categoria C/6, mq. 23.

La porzione immobiliare in esame risulta attualmente intestata ai signori:

- [REDACTED] per quota 10/45 di usufrutto;
- [REDACTED] per quota 10/45 di nuda proprietà e quota 4/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] per quota 15/45 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Trattasi di unità immobiliare così costituita in forza di den. di nuova costruzione del 14 luglio 1999 n.D05312, come unità edificata su area di corte afferente a fabbricato già accatastato in parte; trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato sorto sull'area distinta al Catasto Terreni foglio 9 mappale 3.095 di

are 15.90 così costituito dall'impianto meccanografico dell'1 giugno 1988 (già mapp. 1137/c 1140/c 31 ex 1137/e e 3143 ex 1140/h).

Al ventennio l'originario mappale 3.095 del Catasto Terreni risultava di proprietà del signor:

- [redacted] per quota 1000/1000 di piena proprietà.

Per den. di nuova costruzione del 14 luglio 1999 n. D05312, veniva costituita la porzione immobiliare in esame, come unità edificata su area di corte afferente a fabbricato già accatastato in parte, intestata ai signori:

[redacted] per quota 333/1000 di usufrutto parziale e 666/1000 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 333/1000 di piena proprietà.

Per ricongiungimento di usufrutto di [redacted] a porzione immobiliare in esame passa in proprietà ai signori:

- [redacted] per quota 10/45 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 4/45 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 4/45 di piena proprietà;

- [redacted] 4/45 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 4/45 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 4/45 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 15/45 di piena proprietà.

Per istrumento (atto pubblico) del 6 giugno 2000 a repertorio 11. 32.407 del Notaio ELIO LUOSI di Caravaggio la porzione immobiliare in esame passa in proprietà ai signori:

- [redacted] per quota 10/45 di usufrutto

- [redacted] per quota 10/45 di nuda proprietà e quota 16/45 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- [redacted] per quota 15/45 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- [redacted] per quota 4/45 di piena proprietà.

Per strumento (atto pubblico) del 12 giugno 2008 a repertorio 11. 74.955 del Notaio ELIO LUOSI di Caravaggio la porzione immobiliare in esame passa in proprietà ai signori:

- [REDACTED] per quota 10/45 di usufrutto;
- [REDACTED] per quota 10/45 di nuda proprietà e quota 4/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] per quota 15/45 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta di proprietà dei signori:

- [REDACTED] per quota 15/45 di piena proprietà;
- [REDACTED] per quota 10/45 di nuda proprietà e quota 20/45 di piena proprietà;
- [REDACTED] per quota 10/45 di usufrutto in forza di:

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Caravaggio (BG), i11 data 30 dicembre 1996 rep. 11. 14.377 e trascritta, a Bergamo, in data 20 gennaio 1997 ai 11.ri 2.646/2.175 con la quale la signora [REDACTED] predetta acquistava, in regime di separazione dei beni, la corte comune al fabbricato al mappale 3.095 dal [REDACTED] o [REDACTED] per quota 15/45 di nuda proprietà;

* ricongiungimento quota 15/45 di usufrutto alla nuda proprietà in morte del signor [REDACTED]

* successione apertasi in data [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) in data 8 maggio 2000 al 11. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai n.ri 66.093/43.706 con la quale i signori [REDACTED]

[REDACTED]
rispettivamente quota 4/45 di piena proprietà e quota 10/45 di piena proprietà;

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Caravaggio (BG), in data 6 giugno 2000 rep. 11. 32.407 e trascritta, a Bergamo, 111 data 22 giugno 2000 ai l'1.11 24.783/18.268 con la quale il signor [REDACTED] predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, la porzione immobiliare in esame dai signori [REDACTED] nata a [REDACTED]

██████████ (la quale si riserva quota 10/45 di usufrutto), ██████████

██████████ per quota 10/45 di nuda proprietà e quota 12/45 di piena proprietà;

* atto di compravendita a rogito dott. ██████████, Notaio in Caravaggio (BG), in data 12 giugno 2008 rep. n. 74.955 e trascritto, a Bergamo, in data 16 giugno 2008 ai n.ri 38.887/ 22.563 con il quale il signor ██████████ predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, la porzione immobiliare in esame dal signor ██████████

Al signor ██████████ Quanto in oggetto era pervenuto in forza di compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. ██████████, Notaio in Fontanella (BG), in data 8 novembre 1984 rep. n. 22.907 e trascritta, a Bergamo, in data 24 novembre 1984 ai n.ri 28.341/23.399 con la quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, la corte comune al fabbricato al mappale 3.095 dal signor ██████████ per quota 15/45 di nuda proprietà.

Ai signori ██████████

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data ██████████, registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) in data 8 maggio 2000 al n. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai n.ri 66.093/43.706 e accettazione tacita di eredità a favore del signor ██████████ predetto trascritta, a Bergamo, in data 16 giugno 2008 ai n.ri 38.886/22.562 in forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. ██████████, Notaio in Caravaggio (BG), con le quali i predetti ricevevano la porzione immobiliare in esame dal signor ██████████ per quota 10/45 di piena proprietà in capo alla signora ██████████ e per quota 4/45 di piena proprietà cadauno in capo ai signori ██████████.

Al signor ██████████

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. ██████████, Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 10 febbraio 1962 rep. 11. 5.771 e trascritta, a Bergamo, in data 13 marzo 1962 ai n.ri 3.944/3.440 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/c del Catasto Terreni dal signor ██████████ e l'originario mappale 1.140/c del Catasto Terreni dalla signora ██████████ per quota 1/1 di piena proprietà;

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. ██████████, Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 8 settembre 1963 rep. n. 7.677 e trascritta, a Bergamo, in data 2 ottobre 1963 ai n.ri 14.515/ 12.428 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/e del Catasto Terreni dal signor ██████████ l'originario

mappale 1.140/h del Catasto Terreni dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà

- c) - foglio 7, mappale 4.649, subalterno 1, Via An. e Ag. Pinetti n. 28, piano T, categoria C/6, mq. 22;**

La porzione immobiliare in esame risulta attualmente intestata ai signori:

- [REDACTED] per quota 5/15 di usufrutto
- [REDACTED] per quota 1/3 di usufrutto in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] di nuda proprietà e quota 10/15 di piena proprietà;

- foglio 7, mappale 3.095, subalterno 4, Via An. e Ag. Pinetti n. 28, piano INT, categoria A/2, vani 5.**

La porzione immobiliare in esame risulta attualmente intestata alle signore:

- [REDACTED] per quota 5/15 di usufrutto;
- [REDACTED] per quota 5/15 di nuda proprietà e quota 10/15 di piena proprietà;

La porzione immobiliare in esame in capo al mappale 4.649 sub. 1 del Catasto Fabbricati deriva, in forza di den. di variazione del 26 settembre 1986 n. 16.131, dalla divisione dell'originario mappale 4.649, quest'ultimo ed il mappale 3.095 sub. 4 del Catasto Fabbricati derivano, in forza di den. di variazione del 9 giugno 1984 n. 13.072, dagli originari mappali 3095 sub. 1 e 2.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato sorto sull'area distinta al Catasto Terreni foglio 9 mappale 3.095 di are 15.90 così costituito dall'impianto meccanografico dell'1 giugno 1988 (già mappali 1137/c, 1140/c, 3144 ex 1137/e e 3143 ex 1140/h).

Al ventennio le porzioni immobiliari in esame risultavano di proprietà del signor

- [REDACTED] per quota 1000/1000 di piena proprietà.

Per denuncia (nei passaggi per causa di morte) [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia in data 8 maggio 2000 al 11. 129 Vol. 1, le porzioni immobiliari in esame passano in proprietà ai signori:

- [REDACTED] 1927Y per quota 5/15 di piena proprietà;
- [REDACTED] per quota 2/15 di piena proprietà;
- [REDACTED] per quota 2/15 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 2/15 di piena proprietà;

• [redacted] per quota 2/15 di piena proprietà

[redacted] per quota 2/15 di piena proprietà.

Per scrittura privata del 6 giugno 2000 a repertorio 11. 32.407 del [redacted] di Caravaggio la porzione immobiliare in esame al mappale 4.649 sub. 1 passa in proprietà ai signori:

- [redacted]

[redacted]
- [redacted] per quota 13/15 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- [redacted] per quota 2/15 di piena proprietà.

Per istrumento (atto pubblico) del 6 giugno 2000 a repertorio 11. 32.407 del Notaio [redacted] di Caravaggio la porzione immobiliare in esame al mappale 3.095 Sub. 4 passa in proprietà ai signori:

- [redacted] per quota 5/15 di usufrutto;

[redacted] per quota 5/15 di nuda proprietà e quota 8/15 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

[redacted] per quota 2/15 di piena proprietà.

Per istrumento (atto pubblico) del 12 giugno 2008 a repertorio 11. 74.955 del Notaio [redacted] di Caravaggio la porzione immobiliare in esame al mappale 4.649 sub.1 passa in proprietà al signor

- [redacted]

[redacted]
Per istrumento (atto pubblico) del 12 giugno 2008 a repertorio 11. 74.955 del Notaio [redacted] di Caravaggio la porzione immobiliare in esame al mappale 3.095sub. 4 passa in proprietà al signor:

- [redacted] per quota 2/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Per istrumento (atto pubblico) del 24 marzo 2009 a repertorio 11. 77.949 del Notaio [redacted] di Caravaggio la porzione immobiliare in esame al mappale 4.649 sub. 1 passa in proprietà ai signori:

- [redacted] per quota 5/15 di usufrutto;

- [redacted] per quota 1/3 di usufrutto in regime di separazione dei beni;

- [redacted] per quota 5/15 di nuda proprietà e quota 10/15 di piena proprietà.

Per istrumento (atto pubblico) del 24 marzo 2009 a repertorio 11. 77.949 del Notaio [REDACTED] di Caravaggio la porzione immobiliare in esame al mappale 3.095 Sub. 4 passa in proprietà alle signore:

- [REDACTED] per quota 5/15 di usufrutto
- [REDACTED] per quota 5/15 di nuda proprietà e quota 10/15 di piena proprietà.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta di proprietà delle signore:

- [REDACTED] per quota 10/15 di piena proprietà e quota 5/15 di nuda proprietà;
- [REDACTED] per quota 5/15 di usufrutto; in forza di:

* successione apertasi in data [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) [REDACTED] al r1. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai 11.ri 66.093/43.706 con la quale la signora [REDACTED] predetta riceveva le porzioni immobiliari in esame dal signor [REDACTED]

* atto di donazione e rinuncia all'opposizione a [REDACTED], Notaio in Caravaggio (BG), in data 24 marzo 2009 rep. 1° 1. 77.949 e trascritto, a Bergamo, in data 30 marzo 2009 ai 11.ri 16.680/8.898 e ai 1° 1. 16.681/8.899 con il quale la signora [REDACTED] predetta riceveva la porzione immobiliare in esame dal signor [REDACTED]

Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* successione apertasi in data [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) in data 8 maggio 2000 al 11. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai 11.ri 66.093/43.706 con la quale il predetto riceveva le porzioni immobiliari in esame dal signor [REDACTED]

piena proprietà;

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED] Notaio in Caravaggio, 111 data 6 giugno 2000 rep. n. 32.407 e trascritta, a Bergamo, in data 22 giugno 2000 ai 11.ri 24.783/18.268 con la quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, le porzioni immobiliari in esame dai signori [REDACTED]

[REDACTED] (la quale si riserva quota 5/15 di usufrutto), [REDACTED]

[redacted]
[redacted] per quota 5/15 di nuda proprietà e quota 6/15 di piena proprietà;

* atto di compravendita a rogito dott. [redacted] Notaio in Caravaggio, in data 12 giugno 2008 rep. r1. 74.955 e trascritto, a Bergamo, in data 16 giugno 2008 ai n.ri 38.887/ 22.563 con il quale il predetto acquistava, le porzioni immobiliari in esame in regime di separazione dei beni, dal signor [redacted] nato a [redacted] quota 2/15 di piena proprietà.

Ai signori [redacted]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data 8 novembre 1999, registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) in data 8 maggio 2000 al 11. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai n.ri 66.093/43.706 e accettazione tacita di eredità a favore del signor [redacted] predetto trascritta, a Bergamo, in data [redacted]

[redacted] notaio in Caravaggio (BG) con le quali i predetti ricevevano le porzioni immobiliari in esame dal signor [redacted]

[redacted] per quota 5/15 di piena proprietà in capo alla signora [redacted] e per quota 2/15 di piena proprietà cadauno in capo ai signori [redacted]

Al signor [redacted]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [redacted], Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 10 febbraio 1962 rep. 11. 5.771 e trascritta, a Bergamo, in data 13 marzo 1962 ai n.ri 3.944/3.440 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/c del Catasto Terreni dal signor [redacted] e l'originario mappale 1.140/c del Catasto Terreni dalla signora [redacted] 19 per quota 1/1 di piena proprietà;

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. SANTO PATANE', Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 8 settembre 1963 rep. 11. 7.677 e trascritta, a Bergamo, in data 2 ottobre 1963 ai n.ri 14.515/ 12.428 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/e del Catasto Terreni dal signor [redacted] l'originario mappale 1.140/h del Catasto Terreni dalla signora [redacted] per quota 1/1 di piena proprietà.

d) - foglio 7, mappale 4.649, subalterno 2, Via An. e Ag. Pinetti n. 28, piano T, categoria C/6, mq. 22;

La porzione immobiliare in esame risulta attualmente intestata ai signori:

- [redacted] per quota 5/15 di usufrutto;

[redacted] per quota 5/15 di nuda proprietà e quota 10/15 di piena proprietà

- [redacted] per quota 1/3 di usufrutto in regime di separazione dei beni;

- foglio 7, mappale 3.095, subalterno 707, Via An. e Ag. Pinetti n. 28, piano T, categoria A/2, vani 4,5.

La porzione immobiliare in esame risulta attualmente intestata ai signori:

- [redacted] per quota 5/15 di usufrutto;

[redacted] e quota 10/15 di piena proprietà;

La porzione immobiliare in esame in capo al mappale **4.649 sub.2** del Catasto Fabbricati deriva, in forza di den. di variazione del 26 settembre 1986 n. 16.131, dalla divisione dell'originario mappale 4.649.

La porzione immobiliare in esame in capo al mappale **3.095 subalterno 707** del Catasto Fabbricati deriva, in forza di den. di variazione del 3 aprile 2008 n. 7.303, dalla variazione della destinazione da laboratorio ad abitazione dell'originario mappale 3.095 sub. 3, quest'ultimo ed il mappale 4.649 derivano, in forza di den. di variazione del 9 giugno 1984 rl. 13.072, dagli originari mappali 3095 subalterni 1 e 2.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato sorto sull'area distinta al Catasto Terreni foglio 9 mappale 3.095 di are 15.90 così costituito dall'impianto meccanografico dell'1 giugno 1988 (già mappali 1137/c, 1140/c, 3144 ex 1137/e e 3143 ex 1140/h).

Al ventennio la porzione immobiliare in esame al mappale 4.649 sub. 2 e l'originario mappale 3.095 sub. 3 risultavano di proprietà del signor:

[redacted] nato a [redacted] per quota 1000/1000 di piena proprietà.

Per denuncia (nei passaggi per causa di morte) [redacted], registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia in data 8 maggio 2000 al n. 129 Vol. 1, la porzione immobiliare in esame al mappale 4.649 sub. 2 e l'originario mappale 3.095 sub. 3 passano in proprietà ai signori.

- [redacted] per quota 5/15 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 2/15 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 2/15 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 2/15 di piena proprietà;

- [redacted] per quota 2/15 di piena proprietà;

Per scrittura privata del 6 giugno 2000 a repertorio 11. 32,407 del [redacted] di Caravaggio la porzione immobiliare in esame al mappale 4.649 sub. 2 passa in proprietà ai signori:

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento sopra evidenziato quanto in esame risulta di proprietà dei signori:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] in forza di:

* successione apertasi in data [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) in data 8 maggio 2000 al r1. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai n.ri 66.093/43.706 con la quale la signora [REDACTED] predetta riceveva la porzione immobiliare in esame al mappale 4.649 sub. 2 e l'originario mappale 3.095 sub. 3 dal signor [REDACTED];

* atto di donazione e rinuncia all'opposizio¹e a rogito dott. ELIO LUOSI, Notaio in Caravaggio (BG), in data 24 marzo 2009 rep. n. 77.948 e trascritto, a Bergamo, in data 30 marzo 2009 ai 11.ri 16.678/8.896 e ai n.ri 16.679/8.897 con il quale il signor [REDACTED] A predetto riceveva le porzioni immobiliari in esame dal [REDACTED]

Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* successione apertasi in data [REDACTED], registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) in data 8 maggio 2000 al n. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai r1.ri 66.093/43.706 con la quale il predetto riceveva la porzione immobiliare in esame al mappale 4.649 sub. 2 e l'originario mappale 3.095 sub. 3 dal signor [REDACTED]

[REDACTED] per quota 2/ 15 di piena proprietà;

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. ELIO LUOSI, Notaio in Caravaggio, in data 6 giugno 2000 rep. n. 32.407 e trascritta, a Bergamo, in data 22 giugno 2000 ai n.ri 24.783/18.268 con la quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, la porzione immobiliare in esame al mappale 4.649 sub. 2 e l'originario mappale 3.095 sub. 3 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] (la quale si riserva quota 5/15 di usufrutto), [REDACTED]

[REDACTED] per quota 5/15 di nuda proprietà e quota 6/15 di piena proprietà;

* atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Caravaggio, in data 12 giugno 2008 rep. n. 74.955 e trascritto, a Bergamo, in data 16 giugno 2008 ai r1.ri 38.887/ 22.563 con il quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, le porzioni immobiliari in esame dal signor [REDACTED]

[REDACTED] er
quota 2/15 di piena proprietà.

Ai signori [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data [REDACTED], registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) in data 8 maggio 2000 al n. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai n.ri 66.093/43.706 e accettazione tacita di eredità a favore del signor [REDACTED] predetto trascritta, a Bergamo, in data 16 giugno 2008 ai n.ri 38.886/22.562 in forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Caravaggio (BG) con le quali i predetti ricevevano la porzione immobiliare in esame al mappale 4.649 sub. 2 e l'originario mappale 3.095 sub. 3 dal signor [REDACTED]

[REDACTED] per quota 5/15 di piena proprietà in capo alla signora [REDACTED] e per quota 2/15 di piena proprietà cadauno in capo ai signori [REDACTED]

Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 10 febbraio 1962 rep. n. 5.771 e trascritta, a Bergamo, in data 13 marzo 1962 ai n.ri 3.944/3.440 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/c del Catasto Terreni dal signor [REDACTED]

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 8 settembre 1963 rep. n. 7.677 e trascritta, a Bergamo, in data 2 ottobre 1963 ai n.ri 14.515/12.428 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/e del Catasto Terreni dal signor [REDACTED] e l'originario mappale 1.140/h del Catasto Terreni dalla [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà.

e) - foglio 7, mappale 4.649, subalterno 3, Via An. e Ag. Pinetti n. 28, piano T, categoria C/6, mq. 22.

La porzione immobiliare in esame risulta attualmente intestata ai signori:

- [REDACTED] 27Y per quota 5/15 di usufrutto;

- [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Trattasi di unità immobiliare derivante, in forza di den. di variazione del 26 settembre 1986 n. 16.131, dalla divisione dell'originario mappale 4.649, a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 9 giugno 1984 n. 13.072, dagli originari mappali 3095 sub. 1 e 2.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato sorto su parte dell'area distinta al Catasto Terreni foglio 9 mappale 3.095 di are 15.90 così costituito dall'impianto meccanografico dell'1 giugno 1988 (già mappali 1137/c, 1140/c, 3144 ex 1137/e e 3143 ex 1140/11).

Al Ventennio la porzione immobiliare in esame risultava di proprietà del signor:

- [REDACTED] per quota 1000/1000 di piena proprietà.

Per denuncia (nei passaggi per causa di morte) di [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia in data 8 maggio 2000 al n. 129 Vol. 1, la porzione immobiliare in esame passa in proprietà ai signori:

- [REDACTED] per quota 5/15 di piena proprietà;

- [REDACTED] per quota 2/15 di piena proprietà;

- [REDACTED] per quota 2/15 di piena proprietà;

- [REDACTED] 87B per quota 2/15 di piena proprietà;

[REDACTED] per quota 2/15 di piena proprietà;

- [REDACTED] C per quota 2/15 di piena proprietà.

Per scrittura privata del 6 giugno 2000 a repertorio n. 32.407 del Notaio [REDACTED] di Caravaggio la porzione immobiliare in esame passa in proprietà ai signori:

- [REDACTED] per quota 5/15 di usufrutto;

- [REDACTED] per quota 13/15 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] per quota 2/15 di piena proprietà.

Per strumento (atto pubblico) del 12 giugno 2008 a repertorio n.74.955 del Notaio ELIO LUOSI di Caravaggio la porzione immobiliare in esame passa in proprietà ai signori:

- [REDACTED] per quota 5/15 di usufrutto

- [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta di proprietà dei signori:

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 10/15 di piena proprietà e quota 5/15 di nuda proprietà;

- [REDACTED] per
quota 5/15 di usufrutto;

in forza di:

* successione apertasi in data [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) in data 8 maggio 2000 al rn. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai n.ri 66.093/43.706 con la quale i signori [REDACTED] predetti ricevevano la porzione immobiliare in esame dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente quota 2/15 di piena proprietà e quota 5/15 di piena proprietà;

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Caravaggio (BG), in data 6 giugno 2000 rep. n. 32.407 e trascritta, a Bergamo, in data 22 giugno 2000 ai n.ri 24.783/18.268 con la quale il signor [REDACTED] E predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, la porzione immobiliare in esame dai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] (la quale si riserva quota 5/15 di usufrutto), [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] per quota 5/15 di nuda proprietà e quota 6/15 di piena proprietà;

* atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED], Notaio i11 Caravaggio (BG), in data 12 giugno 2008 rep. 11. 74.955 e trascritto, a Bergamo, in data 16 giugno 2008 ai n.ri 38.887/ 22.563 con il quale il signor [REDACTED] predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, la porzione immobiliare in esame dal signor [REDACTED] per quota 2/15 di piena proprietà.

Ai signori [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) in data 8 maggio 2000 al 11. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai nn. 66.093/43.706 e accettazione tacita di eredità a favore del signor [REDACTED] predetto trascritta, a Bergamo, in data 16 giugno 2008 ai nn. 38.886/22.562 in forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Caravaggio (BG) con le quali i predetti ricevevano la porzione immobiliare in esame dal signor [REDACTED] [REDACTED] per quota 5/15 di piena proprietà in capo alla signora [REDACTED] e per quota 2/15 di piena proprietà cadauno in capo ai signori [REDACTED].

Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 10 febbraio 1962 rep. 11. 5.771 e trascritta, a Bergamo, in data 13 marzo 1962 ai 11.ri 3.944/3.440 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/c del Catasto Terreni dal signor [REDACTED] e l'originario mappale

1.140/c del Catasto Terreni dalla signora [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà;

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 8 settembre 1963 rep. n. 7.677 e trascritta, a Bergamo, in data 2 ottobre 1963 ai 11.ri 14.515/ 12.428 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/e del Catasto Terreni dal signor [REDACTED] e l'originario mappale 1.140/h del Catasto Terreni dalla signora [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà.

f) - foglio 7, mappale 3.095, subalterno 704, Via An. e Ag. Pinetti n. 28, piano T, categoria C/7, mq. 5.

La porzione immobiliare in esame risulta attualmente intestata alle signore:

- [REDACTED] per quota 10/45 di usufrutto;

- [REDACTED] per quota 10/45 di nuda proprietà e quota 35/45 di piena proprietà;

Trattasi di unità immobiliare così costituita in forza di den. di nuova costruzione del 14 luglio 1999 n. D05312, come unità edificata su area di corte afferente a fabbricato già accatastato in parte; trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato sorto sull'area distinta al Catasto Terreni foglio 9 mappale 3.095 di are 15.90 così costituito dall'impianto meccanografico del 1 giugno 1988 (già mappali 1137/c, 1140/c, 3144, ex 1137/e e 3143 ex 1140/11).

Al ventennio l'originario mappale 3.095 del Catasto Terreni risultava di proprietà del signor:

- [REDACTED] per quota 1000/1000 di piena proprietà.

Per den. di nuova costruzione del 14 luglio 1999 n. D05312, veniva costituita la porzione immobiliare in esame, come unità edificata su area di corte afferente a fabbricato già accatastato in parte, intestata ai signori

- [REDACTED] per quota 333/1000 di usufrutto parziale e 666/1000 di piena proprietà

- [REDACTED] per quota 333/1000 di piena proprietà.

Per ricongiungimento di usufrutto dell'8 novembre 1999 n. 16.722 in morte di [REDACTED] la porzione immobiliare in esame passa in proprietà ai signori:

- [REDACTED] per quota 10/45 di piena proprietà;

- [REDACTED] per quota 4/45 di piena proprietà;

[REDACTED] per quota 4/45 di piena proprietà;

[REDACTED] per quota 4/45 di piena proprietà;

- [REDACTED] per quota 4/45 di piena proprietà;

- [REDACTED] per quota 4/45 di piena proprietà;

- [REDACTED] per quota 15/45 di piena proprietà.

Per strumento (atto pubblico) del 6 giugno 2000 a repertorio n. 32.407 del Notaio ELIO LUOSI di Caravaggio la porzione immobiliare in esame passa in proprietà ai signori:

- [REDACTED] per quota 10/45 di usufrutto;

- [REDACTED] per quota 10/45 di nuda proprietà e quota 16/45 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED] per quota 15/45 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED] per quota 4/45 di piena proprietà.

Per strumento (atto pubblico) del 12 giugno 2008 a repertorio n. 74.955 del Notaio ELIO LUOSI di Caravaggio la porzione immobiliare in esame passa in proprietà ai signori:

- [REDACTED] per quota 4/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Per strumento (atto pubblico) del 24 marzo 2009 a repertorio n. 77.949 del Notaio ELIO LUOSI di Caravaggio la porzione immobiliare in esame passa in proprietà ai signori:

- [REDACTED] per quota 10/45 di usufrutto

- [REDACTED] per quota 10/45 di nuda proprietà e 35/45 di piena proprietà.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta di proprietà delle signore:

- [REDACTED] per quota 35/45 di piena proprietà e quota 10/45 di nuda proprietà;

- [REDACTED] per quota 10/45 di usufrutto in forza di:

Ai signori [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data 8 novembre 1999, registrata presso l'Ufficio del Registro di Romano di Lombardia (BG) in data 8 maggio 2000 al 11. 129 Vol. 2000 e trascritta, a Bergamo, in data 2 dicembre 2004 ai n.ri 66.093/43.706 e accettazione tacita d'eredità a favore del signor [REDACTED] predetto trascritta, a Bergamo, in data 16 giugno 2008 ai n.ri 38.886/22.562 in forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED] Notaio in Caravaggio (BG) con le quali i predetti ricevevano la porzione immobiliare in esame dal signor [REDACTED]

[REDACTED] per quota 10/45 di piena proprietà in capo alla signora [REDACTED] e per quota 4/45 di piena proprietà cadauno in capo ai signori [REDACTED]

Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Fontanella (BG), in data 8 novembre 1984 rep. n. 22.907 e trascritta, a Bergamo, in data 24 novembre 1984 ai n.ri 28.341/23.399 con la quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, la corte comune al fabbricato al mappale 3.095 dal signor [REDACTED]

Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED] Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 10 febbraio 1962 rep. n. 5.771 e trascritta, a Bergamo, in data 13 marzo 1962 ai n.ri 3.944/3.440 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/c del Catasto Terreni dal signor [REDACTED] e l'originario mappale 1.140/c del Catasto Terreni dalla signora [REDACTED]

* compravendita con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED], Notaio in Capriate San Gervasio (BG), in data 8 settembre 1963 rep. n. 7.677 e trascritta, a Bergamo, in data 2 ottobre 1963 ai n.ri 14.515/ 12.428 con la quale il predetto acquistava l'originario mappale 1.137/e del Catasto Terreni dal signor [REDACTED]

per quota 1/1 di piena proprietà.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Allegato 3)

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta, a Bergamo, in data 3 gennaio 1995 ai n.ri 133/30 a favore della "CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A." con sede a Milano (MI), C.F.10516020152 in forza di atto a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Caravaggio (BG), in data 12 dicembre 1994 rep. n. 3.305, somma iscritta Lire 500.000.000, somma capitale Lire 200.000.000, scadenza anni 10;

grava limitatamente in capo all'originario mappale 3.095 subalterno 5;

- servitù di elettrodotto trascritta, a Bergamo, in data 18 luglio 1997 ai n.ri 23.450/ 18.041 a favore "ENEL SOCIETA' PER AZIONI" con sede a Roma (RM), C.F. 00811720580, in forza di atto a rogito dott. [REDACTED]

[REDACTED] I, Notaio in Treviglio (BG), in data 26 giugno 1997 rep. n. 110.809;

- ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 11 settembre 2007 ai n.ri 56.915/ 14.617 a favore "[REDACTED]" con sede in Bologna (BO), C.F. 12931320159, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo - sezione distaccata di Grumello del Monte (BG), in data 31 agosto 2007 rep. 11. 530, somma iscritta Euro 42.050,00, somma capitale Euro 34.496,57; *grava limitatamente in capo alla quota 2/15 di piena proprietà dei mappali 3.095 subalterno 4, mapp.4.649 subalterni 1, 2 e 3 e dell'originario mappale 3.095 subalterno 3 ed in capo alla quota 4/45 di piena proprietà dei mappali 3.095 subalterni 703 e 704;*

- ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 5 febbraio 2008 ai n.ri 8.466/1.455 a favore "BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA" con sede in Brescia (BS), C.F. 03480180177, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia (BS), in data 23 gennaio 2007 rep. n. 403, somma iscritta Euro 27.000,00, somma capitale Euro 17.305,40;

grava limitatamente in capo alla quota 2/15 di piena proprietà dei mappali 3.095 subalterno 4, 4.649 subalterni 1, 2 e 3 e dell'originario mappale 3.095 subalterno 3 ed in capo alla quota 4/45 di piena proprietà dei mappali 3.095 subalterni 703 e 704;

- ipoteca volontaria iscritta, a Bergamo, in data 26 marzo 2009 ai n.ri 16.276/2.760 a favore de_l1a."BANCA D1 CREDITO COOPERATIVO OROBICA DI BARIANO E COLOGNO AL SERIO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Cologno al Serio (BG), C.F.. 02258510169, in forza di atto a rogito dott. ELIO LUOSI, Notaio in Caravaggio (BG), in data 24 marzo 2009 rep. 11. 77.947, somma iscritta Euro 2.000.000,00, somma capitale Euro 1.000.000,00, scadenza anni 20;

- ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 27 gennaio 2012 ai n.ri 4.405/653 a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA" con sede in Roma (RM), C.F. 09339391006, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano (M1), in data 13 gennaio 2012 rep. n. 1.401, somma iscritta Euro 2.000.000,00, somma capitale Euro 2.000.000,00;

grava limitatamente in capo alla quota 10/45 di nuda proprietà del mappale 3.095 subalterno 703 ed alla quota 10/15 di piena proprietà e 5/15 di nuda proprietà in capo al mappale 4.649 subalterno 3 (quest'ultimo nella suddetta nota di ipoteca indicato come di proprietà del signor [REDACTED] per quota 1/1);

- pignoramento immobiliare trascritto, a Bergamo, in data 10 maggio 2013 ai n.ri 19.145/13.278 a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA" con sede in Roma (RM), C.F. 09339391006;

grava limitatamente in capo alla quota 10/45 di nuda proprietà del mappale 3.095 subalterno 703 ed alla quota 10/15 di piena proprietà e 5/15 di nuda proprietà in capo al mappale 4.649 subalterno 3 (quest'ultimo nella suddetta nota di pignoramento indicato come di proprietà del signor [REDACTED] per quota 1/1);

- citazione trascritta, a Bergamo, in data 10 luglio 2013 ai n.ri 28.310/19.303 a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA" con sede in Roma (RM), C.F. 09339391006, in forza di domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Milano (M1), in data 18 aprile 2013 rep. n. 26.189, tendente a dichiarare l'inefficacia

nei confronti della "BNL SPA" degli atti di donazione a rogito dott. ELIO LUOSI in data 24 marzo 2009 rep. n.ri 77.949 e 77.948, riguardante i mappali 3.095 subalterni 4, 704 e 707 e mappali 4.649 subalterni 1 e 2;

- ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 16 ottobre 2014 ai n.ri 37.265/6.174 a favore della "BANCA INTERMOBILIARE D1 INVESTIMENTI E GESTIONI SPA" con sede in Torino (TO), C.F. 02751170016, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino (TO), in data 15 settembre 2014 rep. 11. 10.680, somma iscritta Euro 700000,00, somma capitale Euro 698.578,56;

grava limitatamente in capo ai mappali 3.095 subalterni 701 e 702 ed alla quota 1/3 di piena proprietà del mappale 3. 095 subalterno 703;

- pignoramento immobiliare trascritto, a Bergamo, in data 21 ottobre 2014 ai n.ri 37.868/26.878 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO OROBICA DI BARIANO E COLOGNO AL SERIO S.C.P.A." con sede in Cologno al Serio (BG), codice fiscale n. 02258510169.

9 Determinazione del valore dell'immobile

Gli immobili sono stati personalmente visitati. Sono stati attentamente esaminati ed utilizzati per la stima i seguenti documenti: mappe catastali e planimetrie da rilievo dell'immobile.

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

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi come linea guida del Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia (20° edizione 2015) che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadrato per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transizioni effettivamente concluse nel semestre precedente e della banca dati immobiliare pubblicata on-line dall'Agenzia del territorio, sui quali poi vengono fatte le dovute considerazioni, che possono portare a una variazione del valore al mq rispetto a quello indicato nelle pubblicazioni sopra indicate.

- IMMOBILI SITI IN VIA PINETTI, 28

- | | |
|--|----------------|
| 1. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 701 cat. A/2 cons. 8 vani – S1 T1 | (APPARTAMENTO) |
| 2. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 702 cat. A/3 cons. 4 vani – S1 T2 | (APPARTAMENTO) |
| 3. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 4 cat. A/2 cons. 5 vani – T | (APPARTAMENTO) |
| 4. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 707 cat. A/2 cons. 4,5 vani – T | (APPARTAMENTO) |
| 5. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 704 cat. C/7 cons. mq 5 – T | (TETTOIA) |
| 6. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 703 cat. C/6 cons. mq 23 – T | (AUTORIMESSA) |
| 7. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 1 cat.C/6 cons. mq 22 – T | (AUTORIMESSA) |
| 8. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 2 cat.C/6 cons. mq 22 – T | (AUTORIMESSA) |
| 9. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 3 cat.C/6 cons. mq 22 – T | (AUTORIMESSA) |

Gli immobili in esame rientrano nel PGT vigente del Comune di Martinengo come segue:

AR1- *ambiti prevalentemente residenziali*

La via Pinetti si trova in posizione prossima alla circonvallazione interna della città, si incrocia con la strada principale di accesso alla città.

ABITAZIONI

1. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 701 cat. A/2 cons. 8 vani – S1 T1 (APPARTAMENTO)
2. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 702 cat. A/3 cons. 4 vani – S1 T2 (APPARTAMENTO)
3. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 4 cat. A/2 cons. 5 vani – T (APPARTAMENTO)
4. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 707 cat. A/2 cons. 4,5 vani – T (APPARTAMENTO)
5. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 704 cat. C/7 cons. mq 5 – T (TETTOIA)

Gli appartamenti sono collocati nella palazzina disposta su 3 piani fuori terra (di cui l'ultimo mansardato) con accessori posti al piano interrato (cantina esclusiva del sub.701 e locale caldaia e autoclave ad uso comune degli appartamenti). **L'edificio è privo di ascensore.**

Al piano terra si trovano due appartamenti (mapp. 3095 sub.707 e il mapp3095 sub.4)

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, con caldaia posta al piano interrato in apposito locale.

In fase di ristrutturazione avvenuta intorno agli anni 80-90, è stato posato il cappotto esterno, sono stati sostituiti i serramenti esterni e le tapparelle, revisionati gli impianti elettrico ed idrosanitario e posato impianto antifurto.

Si ritiene che l'appartamento identificato al f.7 mapp.3095 sub.707 sia stato oggetto di sistemazione in tempi più recenti poiché stata riscontrata la presenza di una terza camera non dichiarata in fase di accatastamento.

1. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 701 cat. A/2 cons. 8 vani – S1 T1 (APPARTAMENTO)

Appartamento posto al Piano Primo a cui si accede attraverso un atrio comune con il mapp. 3095 sub.4 e sub.702 dove si trova la scala comune di accesso ai piani superiori. Non è dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da : soggiorno, cucina disimpegno, due ripostigli, due camere, bagno, camera matrimoniale con bagno privato e cabina armadio, terrazzo coperto, 2 balconi e 1 terrazzo coperto.

Cantina posta al piano Interrato con accesso da scala esterna.

L'appartamento è dotato di:

- antifurto a contatto e volumetrico
- Riscaldamento/condizionamento a fancoil
- Parquet posato in diagonale nella zona giorno e notte
- cucina pavimento in ceramica effetto marmo
- Porte laccate bianche con modanature
- Stufa a pellet nel soggiorno
- controsoffitti in gesso
- Serramenti in PVC
- Tapparelle elettriche in alluminio
- Caloriferi solo in cucina e nei bagni

L'appartamento si presenta in buone condizioni, con finiture curate e risulta molto personalizzato ("trompe l'oeil", decori ,ecc.).

Il bagno principale è dotato di lavabo ad incasso totale con piano in marmo, bidet, wc, doccia

Il bagno annesso alla camera da letto è dotato di doccia tonda, e vasca in nicchia, lavabo ad incasso totale con piano in marmo, wc, bidet tutto disposto su livelli differenti.

Procedo alla stima dell'immobile

LOCALE	Sup. commerciale MQ	Coeff. %	MQ
ABITAZIONE	155,00	100	155,00
Terrazzo coperto	15,00	50	7,50
BALCONE 1	4,80	30	1,60
BALCONE 2	4,80	30	1,60
Parti comuni		5%	7,75
TOTALE			173,45

APPARTAMENTO+ accessori mq 173,45 x €/mq **1.200** = € 208.140,00

Cantina a corpo = € 6.000,00

VALORE COMPLESSIVO =€ 208.140,00

2. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 702 cat. A/3 cons. 4 vani – S1 T2 (APPARTAMENTO)

Appartamento posto al Piano secondo mansardato a cui si accede attraverso scala comune di accesso ai piani superiori posta nell' atrio comune con il mapp. 3095 sub.4 e sub.701. Non è dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura separato, disimpegno, due camere, bagno e un terrazzo in falda.

L'appartamento è dotato di:

- condizionamento a split zona giorno e nella camera matrimoniale
- Caloriferi per il riscaldamento (centralizzato)
- Parquet solo nella camera , nel resto dell'appartamento è presente pavimento in ceramica
- angolo cottura separato
- Porte in legno tutte a battente
- Camino in muratura
- Serramenti in PVC

L'appartamento si presenta in discrete condizioni, caratterizzato dalla presenza di differenti quote tra un locale e l'altro, al fine di ottenere le altezze minime richieste per renderlo abitabile.

Il bagno principale è dotato di lavabo ad incasso totale in muratura, bidet, wc, doccia stondata e piccola finestra alta.

Procedo alla stima dell'immobile

LOCALE	Sup. commerciale MQ	Coeff. %	MQ
ABITAZIONE	80,50	100	80,50
Terrazzo in falda	7,85	30	2,60
Parti comuni		5%	4,02
TOTALE			87,12

APPARTAMENTO+ accessori mq 87,12 x €/mq **1.000** = € 87.120,00

VALORE COMPLESSIVO =€ 87.120,00

3. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 4 cat. A/2 cons. 5 vani – T
(APPARTAMENTO)

Appartamento posto al Piano Terra con accesso da atrio comune ai mapp.701 e 702.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina,due camere, disimpegno, bagno, piccola tettoia (sub.704)

L'appartamento è dotato di:

- condizionamento a split solo nella zona giorno
- Caloriferi per il riscaldamento (centralizzato)
- pavimento in ceramica zona giorno, disimpegno,bagno
- parquet camera
- Soffitto in legno con travetti a vista nella zona giorno-cucina-disimpegno
- cucina separata
- Porte in legno tutte a battente
- Serramenti in PVC colore bianco
- Tapparelle elettriche in alluminio
- Impianto antifurto a contatto
- Tettoia esterna (mapp.704)

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc, doccia in buone condizioni.

In alcuni punti si notano delle zone in cui l'intonaco risulta ammalorato, probabilmente dovuto ad umidità proveniente dal basso.

L'appartamento nel complesso si presenta in discrete condizioni.

Procedo alla stima dell'immobile

LOCALE	Sup. commerciale MQ	Coeff. %	MQ
ABITAZIONE	80,20	100	80,50
Parti Comuni		5%	4,02
TOTALE			84,52

APPARTAMENTO mq 84,52 x €/mq **1.000** = € 84.520,00

VALORE COMPLESSIVO

=€ 84.520,00

**4. catasto fabbricati, foglio 7, particella 3095, SUB 707 cat. A/2 cons. 4,5 vani – T
(APPARTAMENTO)**

Appartamento posto al Piano Terra con accesso indipendente direttamente dal cortile comune.

L'appartamento è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno.

La scheda catastale non rappresenta lo stato reale dell'immobile, in quanto presenta una disposizione difforme dallo stato rilevato.

L'appartamento è dotato di:

- antifurto a contatto e volumetrico
- Riscaldamento/condizionamento a fancoil
- Parquet posato in diagonale nella zona giorno e notte
- inserti nel pavimento in lastre di ceramica/pietra
- Porte laccate bianche con modanature
- controsoffitti con faretti incassati
- Serramenti in PVC
- Tapparelle elettriche in alluminio

Il bagno è dotato di lavabo ad incasso totale con piano in marmo, bidet, wc, doccia scalda salviette con rivestimento effetto marmo.

L'appartamento nel complesso si presenta in ottime condizioni e con buone finiture

Procedo alla stima dell'immobile

LOCALE	Sup. commerciale MQ	Coeff. %	MQ
ABITAZIONE	89,90	100	89,90
Parti comuni		5%	4,49
TOTALE			94,39

APPARTAMENTO

mq 94,39 x €/mq **1.200**

= € 113.268,00

- VALORE COMPLESSIVO

=€ 113.268,00

A DETRARRE

- Importo per presentazione SCIA in sanatoria
per la realizzazione terza camera

=€ 516,00 (minimo)

- Parcella professionista per asseverazione

conformità del progetto e variazione scheda catastale

= € 800,00 (a discrezione)

VALORE FINALE

= € 111.952,00

5. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 704 cat. C/7 cons. mq 5 – T (TETTOIA)

La tettoia può ritenersi parte integrante del sub. 4 in quanto accessibile dalla porta finestra della cucina di tale subalterno oltre che dal giardino comune.

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene corretto valutare l'immobile come accessorio del sub. 4 e quindi il suo valore sarà il seguente:

LOCALE	Sup. commerciale MQ	Coeff. %	MQ
Tettoia (sub. 704)	5,15	30	1,71
TOTALE			1,71

Tettoia (accessorio al sub.4) mq 1,71 x €/mq **1.000**

= € 1.710,00

VALORE COMPLESSIVO

=€ 1.710,00

AUTORIMESSE

Le autorimesse risultano di pertinenza alle unità residenziali poste nel piccolo edificio plurifamiliare che insiste sul mapp.3095.

Le autorimesse sono poste al piano Terra al livello del piano stradale con accesso carrabile da via Pinetti e adiacenti al giardino di uso comune e riservato alle famiglie residenti e legate da rapporti di parentela. Sono state recentemente sistemate e si trovano in buone condizioni.

Sono tutte dotate di basculante ad apertura automatica e dotate di impianto di allarme.

Procedo alla stima degli immobili (già valutati nella proc. Es. 255/2013)

6. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 703 cat. C/6 cons. mq 23 – T (AUTORIMESSA)

Valore a corpo = € 16.000,00

7. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 1 cat.C/6 cons. mq 22 – T (AUTORIMESSA)

Valore a corpo = € 16.000,00

8. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 2 cat.C/6 cons. mq 22 – T (AUTORIMESSA)

Valore a corpo = € 16.000,00

9. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 3 cat.C/6 cons. mq 22 – T (AUTORIMESSA)

Valore a corpo = € 16.000,00

TABELLA DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DELL'USUFRUTTO

Anno di riferimento: 2015 ▼

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	190,00	95,00	5,00
da 21 a 30	180,00	90,00	10,00
da 31 a 40	170,00	85,00	15,00
da 41 a 45	160,00	80,00	20,00
da 46 a 50	150,00	75,00	25,00
da 51 a 53	140,00	70,00	30,00
da 54 a 56	130,00	65,00	35,00
da 57 a 60	120,00	60,00	40,00
da 61 a 63	110,00	55,00	45,00
da 64 a 66	100,00	50,00	50,00
da 67 a 69	90,00	45,00	55,00
da 70 a 72	80,00	40,00	60,00
da 73 a 75	70,00	35,00	65,00
da 76 a 78	60,00	30,00	70,00
da 79 a 82	50,00	25,00	75,00
da 83 a 86	40,00	20,00	80,00
da 87 a 92	30,00	15,00	85,00
da 93 a 99	20,00	10,00	90,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE	VALORE		QUOTA		QUOTA		QUOTA		QUOTA		QUOTA
F.7 mapp.3095 sub.701 cat.A/2	€ 208.140,00			€ 208.140,00	1/1 P.						
F.7 mapp.3095 sub.702 cat.A/2	€ 87.120,00			€ 87.120,00	1/1 P.						
F.7 mapp.3095 sub.703 cat. C/6	€ 16.000,00	€ 7.111,11	20/45 P.	€ 5.333,33	15/45 P.						
Valore Nuda proprietà	€ 13.600,00	€ 3.022,22	10/45 N.P.							€ 533,33	10/45 usuf.
F.7 mapp.3095 sub.4 cat. A/2	€ 84.520,00					€ 56.346,66	10/15 P.				
Valore Nuda proprietà	€ 71.842,00					€ 23.947,33	5/15 N.P.			€ 4.226,00	5/15 usuf.
F.7 mapp.4649 sub.1 cat. C/6	€ 16.000,00					€ 10.666,66	10/15 P.				
Valore Nuda proprietà	€ 13.600,00					€ 4.533,33	5/15 N.P.			€ 800,00	5/15 usuf.
F.7 mapp.3095 sub.707 cat. A/2	€ 111.952,00							€ 74.634,66	10/15 P.		
Valore Nuda proprietà	€ 95.159,20							€ 31.719,73	5/15 N.P.	€ 5.597,60	5/15 usuf.
F.7 mapp.4649 sub.2 cat. C/6	€ 16.000,00							€ 10.666,66	10/15 P.		
Valore Nuda proprietà	€ 13.600,00							€ 4.533,33	5/15 N.P.	€ 800,00	5/15 usuf.
F.7 mapp.4649 sub.3 cat. C/6	€ 16.000,00	€ 10.666,66	10/15 P.								
Valore Nuda proprietà	€ 13.600,00	€ 4.533,33	5/15 N.P.							€ 800,00	5/15 usuf.
F.7 mapp.3095 sub.704 cat. C/7	€ 1.710,00					€ 1.330,00	35/45 P.				
Valore Nuda proprietà	€ 1.453,50					€ 323,00	10/45 N.P.			€ 57,00	10/45 usuf.
TOTALE QUOTA DI PROPRIETA'		€ 17.777,77		€ 300.593,33		€ 68.343,32		€ 85.301,32		€ 12.813,93	USUFR.
TOTALE QUOTA NUDA PROP.		€ 7.555,55				€ 28.803,66		€ 36.253,06			

P.= PROPRIETA'

N.P.= NUDA PROPRIETA'

USUF.= USUFRUTTO

CALCOLO USUFRUTTO VITALIZIO

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€	16.000,00	F.7 mapp.3095 sub.703 cat. C/6
			F.7 mapp.4649 sub.1 cat. C/6
Età dell'usufruttuario		91	F.7 mapp.4649 sub.1 cat. C/6
			F.7 mapp.4649 sub.3 cat. C/6
Tasso di interesse legale		0,50%	
Coefficiente moltiplicatore		30	
Valore dell'usufrutto	€	2.400,00	
Valore della nuda proprietà	€	13.600,00	

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€	84.520,00	F.7 mapp.3095 sub.4 cat. A/2
Età dell'usufruttuario		91	
Tasso di interesse legale		0,50%	
Coefficiente moltiplicatore		30	
Valore dell'usufrutto	€	12.678,00	
Valore della nuda proprietà	€	71.842,00	

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€	111.952,00	F.7 mapp.3095 sub.707 cat. A/2
Età dell'usufruttuario		91	
Tasso di interesse legale		0,50%	
Coefficiente moltiplicatore		30	
Valore dell'usufrutto	€	16.792,80	
Valore della nuda proprietà	€	95.159,20	

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€	1.710,00	F.7 mapp.3095 sub.704 cat. C/7
Età dell'usufruttuario		91	
Tasso di interesse legale		0,50%	
Coefficiente moltiplicatore		30	
Valore dell'usufrutto	€	256,50	
Valore della nuda proprietà	€	1.453,50	

10 Formazione di lotti

Vista la conformazione dei beni pignorati, si procede alla formazione di **8 lotti distinti**.



LOTTO 1a

1. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 701 cat. A/2 cons. 8 vani – S1 T1 (APPARTAMENTO)

Appartamento posto al Piano Primo a cui si accede attraverso un atrio comune con il mapp. 3095 sub.4 e sub.702 dove si trova la scala comune di accesso ai piani superiori. Non è dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da : soggiorno, cucina disimpegno, due ripostigli, due camere, bagno, camera matrimoniale con bagno privato e cabina armadio, terrazzo coperto, 2 balconi e 1 terrazzo coperto.

Cantina posta al piano Interrato con accesso da scala esterna.

Confini (da est in senso orario): prospetto su parte comune verso via Trieste – prospetto su spazio comune verso la via Pinetti – prospetto su corte comune – vano scala comune – prospetto su corte comune – prospetto su spazio comune verso la via Trieste.

LOTTO 1a valore totale immobili

= € 208.140,00

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

[REDACTED] (QUOTA 1/1 di proprietà)

= € 208.140,00



LOTTO 2a

2. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 702 cat. A/3 cons. 4 vani – S1 T2 (APPARTAMENTO)

Appartamento posto al Piano secondo mansardato a cui si accede attraverso scala comune di accesso ai piani superiori posta nell' atrio comune con il mapp. 3095 sub.4 e sub.701. Non è dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura separato, disimpegno, due camere, bagno e un terrazzo in falda.

Confini (da est in senso orario): prospetto su parte comune verso via Trieste – prospetto su spazio comune verso la via Pinetti – prospetto su corte comune – vano scala comune – prospetto su corte comune, vano sottotetto escluso – prospetto su spazio comune verso la via Trieste.

LOTTO 2a valore totale immobili

= € 87.120,00

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

[REDACTED] (QUOTA 1/1 di proprietà)

= € 87.120,00



LOTTO 3a

3. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 4 cat. A/2 cons. 5 vani – T

(APPARTAMENTO)

catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 704 cat. C/7 cons. mq 5 – T (TETTOIA)

Appartamento posto al Piano Terra con accesso da atrio comune ai mapp.701 e 702.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, piccola tettoia (sub.704)

Confini (da nord in senso orario): mapp.3095 sub.707 - prospetto su parte comune verso via Trieste – prospetto su spazio comune verso la via Pinetti – prospetto su corte comune.

La tettoia può ritenersi parte integrante del sub. 4 in quanto accessibile dalla porta finestra della cucina di tale subalterno oltre che dal giardino comune.

LOTTO 3a valore totale immobili

APPARTAMENTO	= € 84.520,00
TETTOIA	= € 1.710,00
TOTALE	= € 86.230,00

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI (mapp.3095 sub.4 Appartamento)

██████████ (QUOTA 10/15 di proprietà)	= € 56.346,66
██████████ (QUOTA 5/15 di Nuda proprietà)	= € 23.947,33
██████████ (QUOTA 5/15 di Usufrutto)	= € 4.226,00

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI (mapp.3095 sub.707 Tettoia)

██████████ (QUOTA 10/15 di proprietà)	= € 1.330,00
██████████ (QUOTA 5/15 di Nuda proprietà)	= € 323,00
██████████ (QUOTA 5/15 di Usufrutto)	= € 57,00

LOTTO 4a

4. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 707 cat. A/2 cons. 4,5 vani – T

(APPARTAMENTO)

Appartamento posto al Piano Terra con accesso indipendente direttamente dal cortile comune.

L'appartamento è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno.

La disposizione degli ambienti è difforme da quanto rappresentato nella scheda catastale.

La scheda catastale non rappresenta lo stato reale dell'immobile.

Confini (da nord in senso orario): prospetto su corte comune - prospetto su parte comune verso via Trieste – mapp. 3095 sub.4 – prospetto su corte comune

LOTTO 4a valore totale immobili

APPARTAMENTO	= € 111.952,00
---------------------	-----------------------

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

██████████ (QUOTA 10/15 di proprietà)	= € 74.634,66
██████████ (QUOTA 5/15 di Nuda proprietà)	= € 31.719,73
██████████ (QUOTA 5/15 di Usufrutto)	= € 5.597,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5° (ex lotto 1 Proc. Es. 255/2013)

5. catasto fabbricati, foglio7, particella 3095, SUB 703 cat. C/6 cons. mq 23 – (AUTORIMESSA)

Autorimessa posta al piano Terra al livello del piano stradale con accesso carrale da via Pinetti e adiacente al giardino di uso comune e riservato alle famiglie residenti e legate da rapporti di parentela. Sono tutte dotate di basculante ad apertura automatica e dotate di impianto di allarme.

LOTTO 5a valore totale immobili

AUTORIMESSA = € 16.000,00

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

██████████ (QUOTA 15/45 di proprietà)	= € 5.333,33
██████████ (QUOTA 20/45 di proprietà)	= € 7.111,11
██████████ (QUOTA 10/45 di Nuda proprietà)	= € 3.022,22
██████████ (QUOTA 10/45 di Usufrutto)	= € 533,33

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6° (ex lotto 1 Proc. Es. 255/2013)

6. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 1 cat. C/6 cons. mq 22 – (AUTORIMESSA)

Autorimessa posta al piano Terra al livello del piano stradale con accesso carrale da via Pinetti e adiacente al giardino di uso comune e riservato alle famiglie residenti e legate da rapporti di parentela. Sono tutte dotate di basculante ad apertura automatica e dotate di impianto di allarme.

LOTTO 6a valore totale immobili

AUTORIMESSA = € 16.000,00

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

██████████ (QUOTA 10/15 di proprietà)	= € 10.666,66
██████████ (QUOTA 5/15 di Nuda proprietà)	= € 4.533,33
██████████ (QUOTA 5/15 di Usufrutto)	= € 800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7° (ex lotto 1 Proc. Es. 255/2013)

7. catasto fabbricati, foglio7, particella 4649, SUB 2 cat. C/6 cons. mq 22 – (AUTORIMESSA)

Autorimessa posta al piano Terra al livello del piano stradale con accesso carrale da via Pinetti e adiacente al giardino di uso comune e riservato alle famiglie residenti e legate da rapporti di parentela. Sono tutte dotate di basculante ad apertura automatica e dotate di impianto di allarme.

LOTTO 7a valore totale immobili

AUTORIMESSA

= € 16.000,00

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

██████████ (QUOTA 10/15 di proprietà)

= € 10.666,66

██████████ (QUOTA 5/15 di Nuda proprietà)

= € 4.533,33

██████████ (QUOTA 5/15 di Usufrutto)

= € 800,00

LOTTO 8° (ex lotto 1 Proc. Es. 255/2013)

8. catasto fabbricati, foglio 7, particella 4649, SUB 3 cat. C/6 cons. mq 22 – (AUTORIMESSA)

Autorimessa posta al piano Terra al livello del piano stradale con accesso carrale da via Pinetti e adiacente al giardino di uso comune e riservato alle famiglie residenti e legate da rapporti di parentela. Sono tutte dotate di basculante ad apertura automatica e dotate di impianto di allarme.

LOTTO 8a valore totale immobili

AUTORIMESSA

= € 16.000,00

TOTALE RELATIVO ALLE QUOTE SPETTANTI

██████████ (QUOTA 10/15 di proprietà)

= € 10.666,66

██████████ (QUOTA 5/15 di Nuda proprietà)

= € 4.533,33

██████████ (QUOTA 5/15 di Usufrutto)

= € 800,00

11 Accertamento comoda divisibilità dei beni

Gli immobili sono comodamente individuabili ma ogni singolo lotto non può essere diviso.

12 Accertamento stato di possesso del bene

I beni immobili situati nel comune di Martinengo in via Pinetti sono utilizzati dagli intestatari/comproprietari.

13 Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura di espropriativa per pubblica utilità

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Martinengo, non ci sono procedure di esproprio per pubblica utilità.

14 Planimetrie dell'immobile e documentazione fotografica (Allegato 5)

Si allega quanto richiesto

15 Nota di voltura catastale

In caso di vendita immobiliare, la sottoscritta si impegna a presentare voltura catastale.

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

Si allega quanto richiesto.

Treviglio, li 17.09.2015

In fede

Arch. Bussini Agata Melania

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 : Documentazione urbanistica (Estratti mappa e PRG)
- Allegato 2 : Visura catastale e schede catastali
- Allegato 2a: Attestazione Prestazione Energetica
- Allegato 3 : Ispezioni ipotecarie e atti di pignoramento
- Allegato 5 : Documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARAZIONE

La sottoscritta arch. Bussini Agata Melania dichiara di aver ottemperato:

- a spedire copia della perizia con posta ordinaria all'esecutato.
- al deposito telematico della perizia completa di tutti gli allegati , e si invita a farmi pervenire le eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data dell'udienza
- al deposito telematico della perizia sintetica priva dei dati sensibili
- al deposito della descrizione sintetica degli immobili.

Treviglio, lì 17.09.2015

In fede

Arch. Agata Melania Bussini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it