

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 184/2022

PROMOSSA DA:
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dr.ssa Elena GELATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sub. 701



Sub. 703

PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco Abbate
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Email:
Pec: marco.abbate@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE
BERGAMO
MARCO
ABBATE
ARCHITETTO
N° 2033

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**
promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Pag. 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **ALZANO LOMBARDO (BG)**
Via **PROVINCIALE** n. 84
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO – Subalterni 701 e 703

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag.	5
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag.	6
3. PRATICHE EDILIZIE	pag.	13
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag.	15
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	pag.	17
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag.	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag.	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag.	22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.	24
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag.	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag.	25
11. STATO DI POSSESSO	pag.	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag.	26
13. CONCLUSIONI	pag.	29
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE	pag.	30
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE.....	pag.	30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Elena GELATO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/11/2022

Creditore Procedente: la società *OMISSIS*, con sede legale in *OMISSIS*.

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: la signora *OMISSIS*



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina: 20/05/2022

Data giuramento: 23/05/2022

Data sopralluogo operazioni peritali in sito: 15/06/2022

Data accesso atti in U.T. Comune di ALZANO LOMBARDO (BG): 18/07/2022

Data richiesta prima integrazione accesso atti in U.T.: 25/07/2022

Data richiesta seconda integrazione accesso atti in U.T.: 01/08/2022



Beni in **ALZANO LOMBARDO (BG)**
Via **PROVINCIALE n. 84**
LOTTO UNICO

**Abitazione [A/4] in porzione di fabbricato, al Piano Terra + Sottotetto
+ Spazi Esterni Esclusivi (giardino e capanno attrezzi)
Subalterno 701**

+

**Diritto di Superficie [F/1] al Piano Terra
Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata
Subalterno 703**

Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che nella documentazione ex art. 567 C.P.C. risultano mancanti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, le planimetrie catastali e l'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura;
- Che il creditore procedente, tramite i legali incaricati, ha optato per il deposito della certificazione notarile ventennale;
- Che nelle documentazioni notarili ipo-catastali compaiono gli estremi degli atti derivativi di compravendita dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che, come comandato, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale - cioè visure per soggetto (Allegato D), visure storiche e per immobile (Allegati E), visure supplementari (Allegato F), planimetrie catastali con estratti mappa (Allegato G), visure ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegati N), i certificati anagrafici del soggetto esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni:

Identificativo Corpo 1

Abitazione di tipo Popolare [A/4] al Piano Terra

Identificativo generale: Proprietà composta da **Abitazione in porzione di fabbricato**, sviluppata su due livelli ovvero Primo Terra e Piano Sottotetto, completata da **spazio esterno di proprietà esclusiva (giardino e capanno attrezzi)**

Fabbricato a destinazione residenziale sito a **ALZANO LOMBARDO**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via (privata) PROVINCIALE n. 84/6**

Quota e tipologia del diritto

La signora **OMISSIS**

- Stato civile: **OMISSIS** (Certificati anagrafici in Allegato N2)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota del 100%**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 100%**
- *indirizzo:* Comune di **ALZANO LOMBARDO (BG)**, indirizzo **Via PROVINCIALE n. 84**, al Foglio **4**, Mappale **1163**, Sub. **701**, Cat. **A/4**, Piano **T**, Classe **2**, consistenza **vani 6,5**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Rendita catastale **Euro 271,91**;

Confini dell'immobile elencati in senso orario: a Sud, Ovest e Nord confina con lotti di Diversa Proprietà, ad Est confina con altra porzione di fabbricato di Diversa Proprietà;

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo Corpo 2

Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata [F/1]

Identificativo generale: Proprietà composta da **Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa – Piano Interrato**, in Fabbricato a destinazione residenziale sito a **ALZANO LOMBARDO**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via (privata) PROVINCIALE n. 84**

Quota e tipologia del diritto

La signora **OMISSIS**

- Stato civile: **OMISSIS** (Certificati anagrafici in Allegato N2)
- Regime patrimoniale: **proprietaria del Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo per la quota del 100%**

Altre quote del diritto

Proprietari i signori:

- *OMISSIS* – quota 1/2 di proprietà;
- *OMISSIS* - quota 1/2 di proprietà.

Identificazione al Catasto Fabbricati

Identificativo corpo 2:

Categoria: **SUPERFICIE URBANA [F/1]**

Dati Catastali:

Intestazione:

- *OMISSIS*, proprietà al 100% dei diritti di superficie e sottosuolo;
- *OMISSIS*, quota 1/2 di proprietà;
- *OMISSIS*, quota 1/2 di proprietà.

indirizzo:

Comune di **ALZANO LOMBARDO (BG)**, indirizzo **Via PROVINCIALE n. 84**, al Foglio **4**, Mappale **1163**, Sub. **703**, Cat. **F/1**, Piano **T**, Classe **2**, consistenza **Mq. 45,00**;

Confini dell'immobile AREA URBANA in diritto si superficie elencati in senso orario: ad Ovest confina con autorimessa di Diversa Proprietà, a Nord con terrapieno, ad Est confina con muro di contenimento della rampa scale ad uso comune del condominio, a Sud confina con il sedime della Via privata Provinciale.

Confini dell'immobile AUTORIMESSA in diritto si sottosuolo elencati in senso orario: ad Ovest e a Nord confina con altra porzione di area esterna a giardino di Diversa Proprietà, ad Est confina con muro di contenimento della rampa scale ad uso comune del condominio, a Sud affaccia sul sedime della Via privata Provinciale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.

Documentazione fotografica LOTTO UNICO in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Localizzazione territoriale

Il fabbricato a destinazione residenziale di cui fa parte l'abitazione oggetto di esecuzione e il fabbricato di cui fa parte l'AREA URBANA e la sottesa AUTORIMESSA INTERRATA (qui proposti al LOTTO UNICO per la vendita d'asta) si trovano collocati in zona urbana facente parte dell'ambito territoriale del nucleo abitato del comune di ALZANO LOMBARDO, provincia di Bergamo. Il fabbricato bi-familiare, di medie dimensioni, si posiziona nel tessuto territoriale a Nord-Est rispetto al nucleo storico principale della località, in posizione pedecollinare.

La zona è a prevalente destinazione residenziale e il fabbricato in oggetto fa parte del complesso di costruzioni denominato *OMISSIS*, ex *OMISSIS*, realizzato in epoca precedente al 1967 dall'omonima società per i propri dipendenti.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona appartengono tutte alla medesima epoca e sono state sottoposte a lavori di ristrutturazione più o meno recenti.

La zona territoriale, in considerazione della valenza paesaggistica che la caratterizza, è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è, in ragione del fatto che la via Provinciale è di tipo privato, debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato – Corpo 1

Il fabbricato, in cui si trova l'abitazione soggetta a procedura, è una costruzione con epoca di costruzione originaria coeva al rimanente tessuto urbano. E' stata sottoposta in tempi recenti a lavori di ristrutturazione. Anche la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stata interessata dai medesimi interventi edilizi ma parte degli stessi sono poi stati sottoposti a procedura di sanatoria del 2012, presentata, non completata con i versamento degli oneri e quindi annullata d'ufficio.

Sulla parte Ovest del lotto di terreno, censito al Mappale 1163, si sviluppa il fabbricato frazionato trasversalmente in due alloggi. Ogni unità ha come pertinenza il giardino, nel caso specifico sviluppato su tre lati. L'alloggio oggetto di esecuzione si sviluppa sia al piano terra che al sottotetto che ha copertura a falde (a capanna).

Alla abitazione oggetto di procedura si giunge a mezzo del percorso pedonale posizionato sul limite Sud del mappale, costeggiando la diversa proprietà limitrofa. Il percorso poi è collegato con la rampa scale ad uso esclusivo che al piano interrato è al livello strada, quota dove si trova anche l'accesso alle due autorimesse.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I1)

Descrizione del fabbricato – Corpo 2

Il fabbricato, in cui si trova l'Area Urbana destinata a giardino e la sottesa autorimessa soggetti a procedura, è un immobile con epoca di costruzione attestabile al 1998-2000 ovvero con la parte di costruzione interrata autorizzata con la C.E. n. 77-1998.

Sulla parte Sud-Est del lotto di terreno, censito al Mappale 1163, si sviluppa il fabbricato interrato che ospita le due autorimesse interrate, due unità immobiliari distinte. Quella posizionata ad Est è l'immobile interessato dalla procedura e definito in Diritto di Sottosuolo così come l'area soprastante, destinata a giardino, viene definito in Diritto di Superficie.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I2)

Caratteristiche zona: Semi-Urbana, zona collinare di pregio

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero limitato.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Alzano Lombardo (BG)

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Buono

Condizioni generali del fabbricato: Buono



2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Legno condizioni: buone
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presenti condizioni: buone
Solai	tipologia: solai in muratura armata condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: Muratura/C.A. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente con scuri a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: buone
Pavimentazioni interne	materiale: cotto/ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (non blindato) con scuro a persiana in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: buone
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati finitura: ad intonaco civile condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	Presente solo video/audio
------------	----------------------------------



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: a norma
Gas	tipologia: tubazione esterna alimentazione: gas Metano condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: si suppone tubi in ferro zincato o PVC condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo con caldaia alimentazione: gas Metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone
Climatizzazione	tipologia: assente /alimentazione: / diffusori:/ condizioni: /

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	/
Stato impianto	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	assente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	/
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi **NO**
Esistenza carri ponte **NO**

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi **NO**

**Identificativo corpo 2:**

Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata
Categoria: Superficie Urbana [F/1]

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **piana** materiale: **C.A.** condizioni: **buone**
Manto di copertura tipologia: **piantumazione** condizioni: **buone**
Solai tipologia: **solai in cemento armato** condizioni: **buone**
Strutture verticali materiale: **C.A.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazioni interne materiale: **lisciato di cemento** condizioni: **buone**
Portone di ingresso tipologia: **saracinesca** materiale: **lamiera zincata** condizioni: **buone**
Pareti interne tipologia: **murature in mattoni forati e C.A.** finitura: **ad intonaco** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**
Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in ferro zincato o PVC** condizioni: **buone**



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	/
Stato impianto	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	assente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	/
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	-----------



2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Descrizione dell'Alloggio

L'abitazione oggetto di procedura, indicata catastalmente al Subalterno 701, è stata rilevata come COERENTE al progetto di ristrutturazione depositato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 24-2012 che però, come verrà meglio specificato al successivo paragrafo 3.1, essendo scaduto è da ritenersi INEFFICACE. Segue che le lavorazioni eseguite, allo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali, sono da ritenersi privi di autorizzazione. I lavori di ristrutturazione hanno interessato, oltre il Piano Terra, anche il volume al sottotetto. Inoltre è stato eseguito il completo rifacimento della copertura con elementi portanti e secondari in legno.

Al Piano Terra l'alloggio si sviluppa planimetricamente su una superficie complessiva commerciale di mq. 122,85. Si struttura con i locali Ingresso/Soggiorno/Pranzo, locale Cucina abitabile, Vano Scale, Disimpegno, Bagno 1, due Camere da letto e un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala che collega il Piano Sottotetto. I locali hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,72.

L'alloggio ha affacci liberi sui fronti Sud, Ovest e Nord, rispettivamente sull'area di proprietà esclusiva del giardino. Ad Est confina con l'altra porzione di fabbricato di diversa proprietà.

Il giardino ha superficie commerciale pari a Mq. 243,29. In questa area è presente, all'angolo Nord-Ovest del mappale, un piccolo capanno attrezzi in muratura, con superficie pari a Mq. 17,47, originato dalla ristrutturazione del preesistente pollaio.

Al Piano Sottotetto l'alloggio si sviluppa planimetricamente su una superficie complessiva commerciale di mq. 118,77 e si definisce con i locali Vano Scale, Open-Space, Bagno 2, Ripostiglio 2, Disimpegno notte, due Camere da letto, Ripostiglio 3 e Vano Caldaia. Questi due ultimi locali sono posti ai lati del balcone coperto/loggia di Mq. 5,34 di superficie.

Tutti i locali di questo livello hanno altezze interne NON assentite dal R.L.I. se non ad eccezione dei disimpegni e dei ripostigli. L'altezza media rilevata all'intradosso travetti è pari a mt. 1,98 circa.

Il riscaldamento dell'abitazione è di tipo autonomo con caldaia unica a Gas Metano posizionata nell'apposito vano al Piano Sottotetto.

Malgrado sia posta al Piano Terra e collegata con percorsi a raso, tutti i locali dell'alloggio NON sono accessibili e visitabili a persone diversamente abili a causa della rampa scale di accesso priva di monta-scale. Parimenti dicasi per i locali al Piano Sottotetto.

Condizioni generali di conservazione dell'abitazione: Buone.

Condizioni generali di manutenzione dell'abitazione: Buone.

Identificativo corpo 2:

Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata

Categoria: Superficie Urbana [F/1]

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato interrato che ospita le due autorimesse interrate e distinte ha, al Piano Terra l'area urbana destinata a giardino privato. Questa si sviluppa su una superficie pari a mq. 45,00. Al Piano Interrato invece, nella proiezione sottostante la precedente, l'autorimessa ha superficie commerciale pari a Mq. 35,35, da sommarsi allo spazio di manovra antistante per circa 10,00 Mq. di estensione, e si struttura con unico vano con altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,60.

L'accesso all'Area Urbana NON è consentito in ragione del fatto che costituisce parte del giardino di effettiva proprietà dei signori *OMISSIS* e *OMISSIS* (vedasi rilievo fotografico).
Alla autorimessa oggetto di esecuzione si accede direttamente ed unicamente dal sedime della via privata Provinciale, quota dove si trova l'accesso alle due autorimesse dall'antistante spazio di manovra precedentemente citato.
Stato di manutenzione generale dell'area urbana e dell'autorimessa: Buono
Condizioni generali dell'area urbana e dell'autorimessa: Buono



3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2:

Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata

Categoria: Superficie Urbana [F/1]

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di ALZANO LOMABRDO (BG) in data 01/06/2022 (Allegato K1).

In data 25/07/2022 è stata formalizzata via PEC la prima richiesta di integrazione dell'accesso atti in U.T. al fine di conoscere se il titolo autorizzativo PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 24-2012 sia stato rilasciato dal Comune di Alzano Lombardo e se gli oneri sanzionatori della procedura siano stati effettivamente versati o meno dall'esecutata (Allegato K2). I responsabili U.T. hanno confermato l'esito negativo ad entrambi i quesiti e che la pratica edilizia è stata ANNULLATA D'UFFICIO.

In data 01/08/2022 è stata formalizzata via PEC la seconda richiesta di integrazione dell'accesso atti per avere il riferimento comunale del valore economico dell'autorimessa interrata da edilizia convenzionata (Allegato K3). I tecnici U.T. non sono stati in grado di fornire il dato richiesto.

Dall'esame dei plichi delle procedure edilizia agli atti dell'U.T. del Comune di Alzano Lombardo (BG), si è potuta accertare **la data di costruzione del fabbricato, presumibile al 1955** (veda-si pratica di Condono Edilizio descritta nel seguito): nel plico documentale della C.E. n. 77-1998 è presente **l'atto di compravendita ai n.ri 11931/3243** (Allegato M1c) stipulato tra le società *OMISSIS* e *OMISSIS* ove si può rilevare la presenza della **Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio** che certifica la data di costruzione dei fabbricati del complesso *OMISSIS* come antecedente il 01/09/1967.

In dettaglio si riferisce che, presso l'archivio dell'U.T. del Comune di Alzano Lombardo (BG), sono state rilevate ed estratte pratiche edilizie depositate entro il ventennio a nome di precedenti proprietari degli immobili ovvero la società *OMISSIS*, la società *OMISSIS*, la società *OMISSIS*, i signori *OMISSIS* e *OMISSIS*, ed infine l'esecutata, la signora *OMISSIS*.

1. Numero pratica: **123c**

Intestazione: *OMISSIS*

Oggetto: **CONDONO EDILIZIO – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** per la costruzione di autorimesse, loro accessi, ampliamento abitazioni ed altre opere da realizzarsi su tutte le unità immobiliari del *OMISSIS*.

Pratica Edilizia al protocollo n. **5118/86**

Il plico contiene anche due DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI ATTO DI NOTORIETA' dove si dichiara che negli anni 1955 e 1975, sull'immobile ai Mappale 1163, sono state eseguite le opere poi oggetto del Condono.

NOTA: Nella planimetria allegata al plico del suddetto Condono, con specifico riferimento all'immobile di cui al **Mappale 1163**, si rileva la pre-esistenza del locale accessorio nominato come **pollaio**. Da notare che, nelle planimetrie catastali allora prodotte e presenti nello stesso plico, per un supposto errore di compilazione, il suddetto locale accessorio non è stato rappresentato.

Copia documentazione in Allegato L.



2. Numero pratica: **77-1998**

Intestazione iniziale: **la società OMISSIS**.

Intestazione post-voltura: *OMISSIS, OMISSIS*.

Progettisti incaricati: **Geom. OMISSIS e Arch. OMISSIS**

Oggetto: **CONCESSIONE EDILIZIA PER RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (N.B.: il progetto ha interessato entrambe le unità immobiliari in cui è suddiviso il fabbricato insistente sull'odierno Mappale 1163 ed ha previsto la formazione di entrambe le autorimesse al Piano Interrato ai Subalterni 704 e 703 – si esamini la Tavola n. 05).**

Pratica Edilizia al protocollo n. **98MAG0077** Reg. Costr. in data **21/10/1998**

Nel plico sono presenti:

- **Dichiarazione del committente che le autorimesse interratoe NON sono state realizzate ai sensi della Legge Tognoli n. 122-1989;**
- **Richiesta di Certificato di Agibilità del 20/10/2003 prot. 016101**
- **Asseverazioni varie a firma del progettista Arch. OMISSIS**
- **Planimetrie catastali relative alla porzione di fabbricato intestato ai signori OMISSIS e OMISSIS (NOTA: dalle planimetrie catastali si evince che l'indicazione dell'autorimessa, oggi sottesa al diritto di superficie/sottosuolo sottoposto ad azione esecutiva, è nominata al Subalterno 703 (come A.U.I.) sia al Piano Terra che al Piano Interrato);**

Copia documentazione in Allegato M1a.

Si uniscono inoltre:

- **PARERE IGIENICO SANITARIO U.S.S.L. n. 10** in Allegato M1b;
- **Atto compravendita da società OMISSIS a società OMISSIS del 1997 (NOTA: nel documento sono elencate tutte le SERVITU' gravanti sul comparto immobiliare OMISSIS e la Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto Notorio per costruzione ante 1967)** in Allegato M1c;
- **Atto compravendita da società OMISSIS ai signori OMISSIS e OMISSIS del 1998** in Allegato M1d;
- **Dichiarazione OMISSIS autorimesse NON Legge 122-1989** in Allegato M1e;
- **Richiesta di VOLTURA della C.E. n. 77-1998 per cointestazione tra i signori OMISSIS e OMISSIS e la signora OMISSIS (NOTA: nella dichiarazione si fa menzione dell'atto di acquisto - Rep. 15922/5843 Notaio OMISSIS di Bergamo del 19/02/1999 - della proprietà immobiliare comprensiva di "area ed area di sottosuolo per la costruzione di autorimessa" in Allegato M1f);**

NOTA: Le opere edilizie eseguite in difformità alla C.E. n. 77-1998 sono state poi sottoposte a C.E. in Sanatoria n. 27/2003 del 13/06/2003, presentata a nome dei signori OMISSIS e OMISSIS (descritta al successivo punto 3).



3. Numero pratica: **27-2003**

Intestazione: *OMISSIS, OMISSIS*

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**

Pratica Edilizia al protocollo n. **2930** in data **19/02/2003**

NOTA: La suddetta pratica viene allegata al presente elaborato peritale ai fini documentativi. Nella tavola allegata alla domanda di C.E. IN SANATORIA viene infatti ri-



portata come già realizzata l'autorimessa interrata posta nella proiezione inferiore dell'AREA URBANA, censita al Subalterno 703, di cui al DIRITTO DI SUPERFICIE oggetto di esecuzione immobiliare ed indicata come "proprietà di terzi (la signora OMISSIS) in diritto di sottosuolo"

Copia documentazione in Allegato M2.

4. Numero pratica: **24-2012**

Intestazione: OMISSIS

Progettista incaricato: Arch. OMISSIS

Oggetto: **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** per opere realizzate in difformità alla C.E. n. 77/1998.

Pratica Edilizia al protocollo n. **2081** in data **16/02/2012**

Nel plico sono presenti:

- **Comunicazioni, del 2004 e 2005, per Avvio Procedimento Amministrativo del Comune di Alzano Lombardo per incremento volumetrico al sottotetto non autorizzato;**
- **Computi Oneri Sanzione;**
- **Comunicazione dell'Avv. OMISSIS di Bergamo, legale della signora OMISSIS;**

Copia documentazione in Allegato M3a.

Si unisce inoltre:

- **Atto di compravendita immobili oggetto di esecuzione, al Rep. 15922/5843 del Notaio OMISSIS di Bergamo del 19/02/1999, dalla società OMISSIS alla signora OMISSIS (NOTA: nell'atto sono presenti la DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO PER COSTRUZIONE ANTE 1967 e la precisazione che al Subalterno 703 corrisponde "...il diritto di superficie al di sotto del suolo costituito dal diritto di fare e mantenere autorimesse interrate..." Allegato M3b).**
- **Richiesta ACCESSO ATTI eseguito dall' Arch. OMISSIS su mandato dell'esecutata signora OMISSIS, in Allegato M3c.**

NOTA: Il titolo abilitativo sopra descritto, come confermato dai responsabili U.T., NON E' STATO RILASCIATO. Gli ONERI SANZIONATORI non sono stati versati dall'esecutata. Il procedimento deve quindi essere ritenuto INEFFICACE.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di ALZANO LOMBARDO (BG) in data 18/07/2022 ed elencata al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Estimatore dichiara che dello stato di fatto dell' Unità Immobiliare censita al Subalterno 701 ovvero l'abitazione presente nella porzione Ovest di fabbricato a destinazione residenziale insistente sul Mappale 1163, sviluppato su due piani fuori terra, così come rilevato durante le operazioni peritali svolte in sito, è coerente con quanto riportato sugli elaborati grafici di progetto allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 24-2012 (elencato al punto 4 del precedente paragrafo 3). Ciò malgrado **il titolo e' scaduto in quanto gli oneri della sanatoria** (computati al 06/03/2012 pari ad Euro 13.864,94) **non sono mai stati corrisposti dall'esecutata.** Si precisa che, in riferimento al versamento dei suddetti ONERI di SANATORIA relativi alla procedura edilizia n. 24-2012, lo scrivente Esperto Estimatore ha presentato specifica interrogazione presso l'U.T. del Comune di Alzano Lombardo (BG) (PEC in data 25/07/2022 in Allegato K2). L'U.T. ha confermando che gli oneri NON sono stati mai versati e che la PROCEDURA DI SANATORIA è quindi da ritenersi INEFFICACE

ed archiviata d'ufficio.

Come conseguenza la procedura presentata ed il relativo progetto sono da ritenersi INEFFICACI quindi, allo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali, LE LAVORAZIONI ESEGUITE SONO DA RITENERSI PRIVE DI AUTORIZZAZIONE.

A tali opere si devono aggiungere anche quelle non presenti nel suddetto progetto, ovvero:

- Ristrutturazione dell'ex volume definito Pollaio in capanno degli attrezzi per la manutenzione del giardino;
- Formazione di pergolato con strutture leggere in legno realizzato sul fronte Sud della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione.

In relazione alle suddette lavorazioni eseguite in COMPLETA assenza di titolo autorizzativo, ovvero non presentate negli elaborati grafici contenuti nella richiesta di P.C. in Sanatoria n. 24-2012 (procedura annullata), si precisa che le stesse possono essere ritenibili di minor rilevanza. Nel dettaglio lo scrivente Esperto Estimatore ritiene infatti di dover sottolineare che:

1. il pergolato è realizzato con strutture in legno leggere che sono rimovibili con relativa semplicità ed a costi irrisori;
2. La ristrutturazione del capanno attrezzi (ex-pollaio) ha portato alla formazione di un volume tecnico di pari dimensioni a quello pre-esistente. Il capanno inoltre ha, come il precedente, una parte costituita da tettoia di servizio. Il volume ristrutturato infine ha altezza ridotta e non costituisce, a livello visivo, una anomalia architettonica rispetto al fabbricato dell'abitazione con cui si armonizza in via stilistica.

Per le motivazioni sopra descritte l'Abitazione al Corpo 1 è da ritenersi NON conforme in via edilizia a quanto autorizzato con la precedente C.E. n. 77-1998. Diviene quindi obbligata la presentazione di una nuova richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. (o in alternativa, sempre a giudizio dell'U.T., la presentazione di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ai sensi dell'art. 36 del medesimo D.P.R.). Si sottolinea inoltre che il cespite ricade in zona urbana soggetta alle prescrizioni paesaggistiche di P.G.T. quindi dovrà essere obbligatoriamente sottoposto anche alla specifica procedura di accertamento della relativa COMPATIBILITA'.

Si porta l'attenzione della S.V.I. sul fatto che le due procedure sopra esposte, necessarie a sanare le opere prive di autorizzazione (edilizia e paesaggistica), sono certamente complesse e la loro redazione e presentazione deve essere delegata a professionista abilitato specificatamente incaricato dalla committenza, in questo caso il futuro aggiudicatario d'asta dell'immobile.

La documentazione prodotta per la precedente domanda di P.C. in Sanatoria n. 24-2012 potrà costituire per il futuro progettista solo una utile traccia ma dovrà essere completamente revisionata alla luce degli aggiornamenti normativi che gli strumenti pianificatori adottati dal Comune di Alzano Lombardo (BG) hanno subito dal 2012 ad oggi.

A questo scopo, come richiesto dal G.E. nel mandato ricevuto, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto in questa sede a computare i costi per la redazione e presentazione del progetto per la sanatoria edilizia, gli oneri comunali della sanzione amministrativa. **Tali importi sono da ritenersi indicativi e saranno da aggiornare/aggiornare all'effettiva data di presentazione della procedura di sanatoria presso i preposti uffici del Comune di Alzano Lombardo (BG).**

Si computa quindi la prestazione professionale del progettista che per redazione e presentazione del progetto per la SANATORIA EDILIZIA (per la parallela verifica sia della conformità edilizia che paesaggistica).

La suddetta prestazione viene computata con il riferimento del valore delle opere eseguite in abuso edilizio ovvero il costo sostenuto per la ristrutturazione completa dei piani terra e sottotetto dell'Abitazione:

Sup.Tot. ristrutturata mq. 240,00 circa x €/mq. 1.000,00 = € 240.000,00

La **prestazione professionale** viene calcolata con riferimento a quanto disposto dalla ex Legge 143/1949 + D.M. 04/04/2001 + s.m.i. - costruzioni edilizie in Categoria Ic - pari al 7% circa del valore delle opere eseguite in abuso edilizio, con abbattimento del 40% per la sola progettazione:

Valore indicativo prestazione professionale + spese (10%) (arrotondato)..... € **12.000,00**

Si computa il **valore della sanzione amministrativa** per la sanatoria a partire dall'importo, a suo tempo comunicato dall'U.T. del Comune di Alzano Lombardo nel 2012 all'atto dell'avvio dell'istruttoria del P.C. in SANATORIA n. 24-2012 (con progetto a firma dell'arch. OM/SS/S), pari ad € 13.864,94. In termini indicativi e prudenziali tale somma viene aggiornata con un aumento percentuale del 25%:

Valore indicativo sanzione (costi costr. + oneri urbanizz. I e II + dir.segr.) € **17.500,00**

Nota sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra esposto, stando i lavori di ristrutturazione che nell'intenzione dell'esecutata dovevano essere sanati con il PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 24-2012, stando la conclamata nullità del procedimento, NON è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia dell'abitazione di cui al Subalterno 701.

Identificativo corpo 2:

**Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata
Categoria: Superficie Urbana [F/1]**

Nota sulla conformità edilizia – Corpo 2

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale, contenuta nei plichi delle autorizzazioni depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di ALZANO LOMBARDO (BG) in data 18/07/2022 ed elencata al precedente paragrafo 3, lo scrivente Esperto Estimatore dichiara che dello stato di fatto dell'Unità Immobiliare censita al Subalterno 703 - verificato che lo stato di fatto rilevato dell'immobile è coerente con il progetto autorizzato con C.E. n. 77-1998 - è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia dell'area urbana dell'autorimessa interrata di cui al Subalterno 703.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

**Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]**

Identificativo corpo 2:

**Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata
Categoria: Superficie Urbana [F/1]**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, VAR.TE 2.0
Ambito:	PdR – CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE (ALZANO CENTRO) Tavola C3/1 VAR2 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B2/4
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. di PdR – Art. 24
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Tutte le servitù gravanti sul comparto ed elencate nell'atto di acquisto dell'immobile (Rep. 15922/5843 del Notaio OMISSIS di Bergamo del 19/02/1999, dalla società OMISSIS alla signora OMISSIS) - Allegato M3b - in cui viene menzionato anche l'OBLIGO EDILIZIO di cui in atto del Notaio OMISSIS di Bergamo del 18/12/1996 al n. rep. 8836.

Vedasi Estratto P.G.T. in Allegato J.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO, VAR.TE 2.0
Ambito:	PdR – CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA - Tavola C/2
Norme tecniche di attuazione:	PdR – Prescrizioni secondo il grado SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA

Vedasi Estratto P.G.T. in Allegato J.

Note sulla conformità urbanistica

Corpo 1

In considerazione di quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia, NON è possibile dichiarare la conformità urbanistica delle lavorazioni edilizie eseguite sul cespite oggetto di esecuzione anche in considerazione della NULLITA' della richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 24-2012 e delle possibili modifiche apportate alle N.T.A. dello strumento pianificatorio urbanistico nel corso del decennio 2012-2022.

Corpo 2

In considerazione di quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia, è possibile dichiarare la conformità urbanistica dell'area urbana e della sottesa autorimessa interrata.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Proprietà composta da **Abitazione in porzione di fabbricato**, sviluppata su due livelli ovvero Primo Terra e Piano Sottotetto, completata da **spazio esterno di proprietà esclusiva (giardi-**

no e capanno attrezzi)

Fabbricato a destinazione residenziale sito a **ALZANO LOMBARDO**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via (privata) PROVINCIALE n. 84/6**

Quota e tipologia del diritto:

- *OMISSIS*
- Regime patrimoniale: **proprietà 100%**

Altri comproprietari: NESSUNO



Identificazione al Catasto Fabbricati

Comune di **ALZANO LOMBARDO (BG)**, indirizzo **Via PROVINCIALE n. 84**, al Foglio **4**, Mappale **1163**, Sub. **701**, Cat. **A/4**, Piano **T**, Classe **2**, consistenza **vani 6,5**, Sup. Cat. **Mq. 136,00**, Rendita catastale **Euro 271,91**;

Confini dell'immobile elencati in senso orario: a Sud, Ovest e Nord confina con lotti di Diversa Proprietà, ad Est confina con altra porzione di fabbricato di Diversa Proprietà;

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'abitazione (Sub. 701) soggetta alla procedura esecutiva e qui proposta al LOTTO UNICO, stando la consistenza planimetrica accertata durante le operazioni peritali in sito come conforme con quanto previsto (**ma NON autorizzato**) dal PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 24-2012, si dichiara che NON è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale dell'assetto architettonico del cespite. Le planimetrie depositate agli atti dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, ed estratte dallo scrivente Esperto Estimatore (Allegato G), sono superate. Queste infatti riportano una consistenza precedente alle modifiche autorizzate con le procedure edilizie C.E. n. 77-1998 e lo stesso progetto della Sanatoria n. 24-2012. Nello specifico le planimetrie sono coerenti a quelle presenti nel plico del CONDONO EDILIZIO n. 123-1986, presentato della precedente proprietaria degli immobili, la società *OMISSIS*. (vedasi plico in Allegato L).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente Esperto Estimatore, al fine di garantire i diritti del futuro aggiudicatario d'asta dell'immobile, come da mandato del G.E, ha preventivato nel seguito i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, operazione possibile solo previo completamento dell'iter autorizzativo del nuovo P.C. IN SANATORIA (stando la confermata nullità del precedente procedimento P.C. n. 24-2012) e dell'effettivo versamento degli oneri sanzionatori.

Nello specifico la documentazione dovrà prevedere la predisposizione delle planimetrie di entrambi i livelli dell'abitazione al Subalterno 701, ovvero sia Piano Terra che Piano Sottotetto (mancante nella precedente documentazione), secondo l'assetto architettonico autorizzato con la suddetta procedura edilizia in sanatoria, inserendo anche il volume del capanno attrezzi. La stessa procedura dovrà anche prevedere il cambio della categoria catastale dalla A/4 alla A/2 (vedasi annota successiva).

Per l'aggiornamento delle schede catastali si preventivano i seguenti costi:

- 2 nuove schede catastali (1 x P.T. con esterni + 1 x P.Sottotetto) € 1.200,00
- Modifica della categoria catastale dell'immobile (da A4 a A2) € 200,00
- Oneri amministrativi di presentazione € 200,00

TOTALE costi aggiornamento catastale € 1.600,00

NOTA AGGIUNTIVA – Qualità edilizia e Categoria Catastale

Lo scrivente Esperto Estimatore richiama l'attenzione della S.V.I. sul fatto che, a seguito

dell'indagine peritale eseguita sull'immobile, ha rilevato essere **NON congrua** la classificazione ora riportata nella documentazione catastale agli atti. In dettaglio la qualità edilizia rilevata, ottenuta previa i lavori di ristrutturazione già eseguiti (ma NON autorizzati con il P.C. IN SANATORIA n. 24-2012), è nettamente superiore a quella indicata di categoria A4, riferibile cioè ad alloggi di tipo POPOLARE. E' opinione dello scrivente perito, sulla base di elementi oggettivi rilevabili anche dall'esame della documentazione fotografica del rilievo peritale, che la qualità reale dell'immobile possa permettere il suo censimento almeno nella categoria A2, ovvero quella che definisce qualitativamente immobili di tipo CIVILE. Fattori oggettivi intrinseci riferibili alla qualità costruttiva che si affiancano a quelli relativi al contesto paesaggistico/territoriale di indubbio pregio ove si trova collocato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione.

In conseguenza di tale argomentazione, il valore commerciale del cespite Abitazione è stato computato in ragione di tale maggiore qualità architettonica e paesaggistica, considerando quindi i parametri medi di valutazione economica relativi alla categoria catastale A2 per la zona territoriale in esame.

Identificativo corpo 2:

Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata

Categoria: Superficie Urbana [F/1]

Proprietà composta da **Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata – Piano Interrato**, in Fabbricato a destinazione residenziale sito a **ALZANO LOMBARDO**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via (privata) PROVINCIALE n. 84**

Quota e tipologia del diritto

La signora **OMISSIS**

- Regime patrimoniale: **proprietaria del Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo per la quota del 100%**

Altre quote del diritto

Proprietari i signori:

- **OMISSIS – quota 1/2 di proprietà;**
- **OMISSIS - quota 1/2 di proprietà.**

Identificazione al Catasto Fabbricati

Comune di **ALZANO LOMBARDO (BG)**, indirizzo **Via PROVINCIALE n. 84**, al Foglio 4, Mappale 1163, Sub. 703, Cat. F/1, Piano T, Classe 2, consistenza **Mq. 45,00**;

Confini dell'immobile AREA URBANA in diritto si superficie elencati in senso orario: ad Ovest confina con autorimessa di Diversa Proprietà, a Nord con terrapieno, ad Est confina con muro di contenimento della rampa scale ad uso comune del condominio, a Sud confina con il sedime della Via privata Provinciale.

Confini dell'immobile AUTORIMESSA in diritto di sottosuolo elencati in senso orario: ad Ovest e a Nord confina con altra porzione di area esterna a giardino di Diversa Proprietà, ad Est confina con muro di contenimento della rampa scale ad uso comune del condominio, a Sud affaccia sul sedime della Via privata Provinciale.

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'area urbana e della sottostante autorimessa (Sub. 703) soggette alla procedura esecutiva e qui proposte al LOTTO UNICO, stando la consistenza planimetrica accertata durante le operazioni peritali in sito come conforme con quanto autorizzato dalla C.E. n. 77-1998, si dichiara che è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale del cespite.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si precisa però che, secondo parere dello scrivente Esperto Estimatore, al fine di definire compiutamente l'esatta consistenza delle proprietà soggette a procedura, **sia necessario procedere alla predisposizione di specifica scheda con la rappresentazione planimetrica dell'autorimessa interrata al Sub. 703**. Per ora infatti, agli atti del procedimento, a tale subalterno fa riferimento la sola Superficie Urbana censita in Categoria Catastale F/1. **L'indicazione planimetrica dell'esistenza dell'autorimessa al Sub. 703 al Piano Interrato era però già acclarata nella documentazione catastale allegata al plico della C.E. n. 77-1998** (vedasi Allegato M1a).

A tal scopo si sono preventivati i costi per la redazione della nuova scheda catastale.

- 1 nuova scheda catastali (Autorimessa al Piano Interrato). € 1.200,00
- Oneri amministrativi di presentazione € 150,00

TOTALE costi aggiornamento catastale € 1.350,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2:

Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata

Categoria: Superficie Urbana [F/1]

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.

Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata e difesa in via disgiunta tra loro, giusta procura a margine dell'atto di pignoramento immobiliare notificato, dall'avvocato *OMISSIS*, e dall'avvocato *OMISSIS*, del Foro di BERGAMO, con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il dott. *OMISSIS* di Bergamo,

La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie catastali e dell'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura. Lo scrivente Esperto Estimatore, come richiesto, ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D, E, F e G).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Estimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite in data 27/05/2022 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.

Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietaria ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-cataste riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietaria eseguita la signora *OMISSIS*, risulta possessore **della quota del 100% di piena proprietà dell'alloggio e della quota del 100% del Diritto di Superficie/Sottosuolo gravanti sull'Area Urbana e sulla sottostante Autorimessa Interrata** ubicati nel Comune di ALZANO LOMBARDO (BG), via PROVINCIALE n. 84/6 per atto di compravendita dalla precedente proprietaria la società *OMISSIS* a rogito del Notaio *OMISSIS*

S/S del 19/02/1999 al n. rep. 15922 registrato a Bergamo il 08/03/1999 e trascritto il 25/02/1999 ai n.ri 7079/5408, così come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, prodotta e depositata agli atti di causa.

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Alla società *OMISSIS*, l'immobile al Mappale 1163 (frazionato in due unità immobiliari distinte a partire dalla singola unità immobiliare occupante il fabbricato originario presente sul Mappale 1163 con la pratica di Consono Edilizio n. 123/c-1986 – Vedasi precedente paragrafo 3) era pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 10/12/1997 al n.rep. 11931 racc. 3243 del Notaio *OMISSIS* di Bergamo, dalla precedente proprietaria la società *OMISSIS*.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale proprietaria eseguita la signora *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 10138 - Registro Generale 15518, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*., negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), risultava intestataria della piena proprietà del bene immobiliare sito nel Comune di ALZANO LOMBARDO, via PROVINCIALE n. 84/6, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 4, Mappale 1163, Sub. 701, Cat. A/4, Piani Terra e sottotetto, e soggetti alla procedura esecutiva immobiliare, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2:

Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata

Categoria: Superficie Urbana [F/1]

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome della proprietaria eseguita la signora *OMISSIS* si elencano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/1982 - Registro Particolare 22232 Registro Generale 26554 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONATARIO;
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/1982 - Registro Particolare 22233 Registro Generale 26555 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/1983 - Registro Particolare 3308 Registro Generale 21759 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE;
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/1984 - Registro Particolare 1078 Registro Generale 1232 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE;
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/08/1984 - Registro Particolare 18669 Registro Generale 22131 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/1990 - Registro Particolare 1048 Registro Generale 1271;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/1990 - Registro Particolare 14725 Registro Generale 19657;
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/1992 - Registro Particolare 6156 Registro Generale 8177 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO VENDITORE;
9. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/1993 - Registro Particolare 4921 Registro Generale 27986 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA - SOGGETTO DEBITORE;
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 2036 del 28/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE);
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/1994 - Registro Particolare 18396 Registro Generale 25027 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO VENDITORE;
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/1996 - Registro Particolare 26841 Registro Generale 35337 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 27457 del 18/10/1996 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in BERGAMO (BG);
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/10/1997 - Registro Particolare 25053 Registro Generale 32490 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1184/94 del 03/02/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in BERGAMO (BG);
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/1999 - Registro Particolare 2343 Registro Generale 3007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 28 del 24/12/1996 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI - Immobili siti in BERGAMO (BG);
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/1999 - Registro Particolare 3896 Registro Generale 5067 Pubblico ufficiale COMUNE DI BERGAMO Repertorio 186 del 29/01/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE;
15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/02/1999 - Registro Particolare 5408 Registro Generale 7079 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 15922 del 19/02/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in ALZANO LOMBARDO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE;
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/1999 - Registro Particolare 24495 Registro Generale 33304 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 125396 del 29/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE;
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/1999 - Registro Particolare 24496 Registro Generale 33305 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 125397 del 29/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE;
18. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/10/2000 - Registro Particolare 29812 Registro Generale 40651 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 68834 del 26/09/2000 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Immobili siti in ALZANO LOMBARDO (BG);
19. ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2010 - Registro Particolare 7287 Registro Generale 38471 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1939 del 30/04/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in ALZANO LOMBARDO (BG) - SOGGETTO DEBITORE;

20. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2017 - Registro Particolare 4730 Registro Generale 26802 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 775 del 07/02/2017 IPO-TECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in ALZANO LOMBARDO (BG) - SOGGETTO DEBITORE;
21. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2022 - Registro Particolare 10138 Registro Generale 15518 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1575 del 01/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ALZANO LOMBARDO (BG).

Altre Formalità pregiudizievoli

NON si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura a oltre quelli già elencati nella Certificazione Notarile Ventennale ai sensi ex. art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio, il dott. *OMISSIS* di Bergamo, ed allegata al fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2:

Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata

Categoria: Superficie Urbana [F/1]

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Gestione condominiale: Avv.ti *OMISSIS*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 650,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute: Scadute al 10/07/2022 pari ad Euro 868,35 al lordo di versamento da anno amministrativo precedente pari ad Euro 706,04 (netto dovuto pari ad Euro 162,31), Vedasi Allegati O.

Millesimi di proprietà: 93,1800

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le servitù gravanti sul comparto come elencate nell'atto di acquisto dell'immobile a firma Notaio *OMISSIS* di Bergamo.

Attestazione Prestazione Energetica: /

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2:
Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata
Categoria: Superficie Urbana [F/1]

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato P) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell' Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica del bene immobili proposti al **LOTTO UNICO**.

Nota per Corpo 1: Si riferisce che il PIANO SOTTOTETTO della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione è stato considerato, ai fini della più raffinata valorizzazione economica dei cespiti di cui al successivo paragrafo 12, di valore ridotto. Ciò a causa dell'effettiva altezza interna dei locali presenti a questo livello che, nel caso specifico di quelli abitabili, non raggiunge i valori minimi definiti dalla normativa di R.L.I.. L'altezza interna media è infatti attestata a mt. 1,98. Per tale motivo il valore di tutta la superficie commerciale del Piano Sottotetto, malgrado le finiture di qualità, è stata computata in media al 50% del corrispettivo valore attribuito ai locali del Piano Terra (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato P).

Nota per Corpo 2: Si comunica che per il calcolo del valore del Diritto di Superficie/Sottosuolo relativo all'Area Urbana [F/1] (con sottesa autorimessa interrata) è stato preso in considerazione un parametro di riferimento indicativo ovvero il valore calmierato della singola autorimessa realizzata in regime di edilizia convenzionata soggetta a diritto di superficie. Tale valore è stato dedotto per analogia da quelli applicati presso il Comune di Bergamo (vedasi tabelle di valorizzazione commerciale in Allegato P).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2:
Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata
Categoria: Superficie Urbana [F/1]

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Estimatore ritiene che, pur sussistendo la possibile e comoda divisibilità degli immobili secondo lotti separati per la vendita all'asta, **al fine di non ridurre l'appetibilità commerciale dell'abitazione, i cespiti debbano essere posti all'asta in LOTTO UNICO.**

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2:
Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata
Categoria: Superficie Urbana [F/1]

Possesso: Immobili OCCUPATI (considerabili come liberi al decreto di trasferimento)

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, tutti i locali degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero l'abitazione al Subalterno 701 e l'Autorimessa di cui al Diritto di Superficie/Sottosuolo al Subalterno 703, sono risultati in uso all'esecutata, la signora *OMISSIS*. La soprastante AREA URBANA, censita in Categoria Catastale F/1, costituisce parte integrante dell'area verde ad uso/pertinenza della porzione di fabbricato residenziale di proprietà dei signori *OMISSIS* e *OMISSIS*, ovvero i legali proprietari dell'immobile.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

Identificativo corpo 1: ABITAZIONE ai Piani Terra e Sottotetto
Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

Identificativo corpo 2:
Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata
Categoria: Superficie Urbana [F/1]

12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

12.2 Fonti di informazione

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
 - Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 – Secondo semestre
 - Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, Il semestre 2021
 - Pubblicazione *OMISSIS* di *OMISSIS*, Il semestre 2021
- (Tabelle in Allegato P).

Per la zona urbana del Comune di ALZANO LOMBARDO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2*] = 1.600,00 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA INTERRATA = 874,32 Euro/mq.**

(Nota *: Categoria Catastale A/2 considerata in luogo della categoria A/4 con cui viene identificato l'immobile agli atti – Vedasi NOTA al Paragrafo 5).

(Nota #: il valore economico indicato è stato calcolato considerando anche il parametro di riferimento del valore calmierato della singola autorimessa realizzata in regime di edilizia convenzionata soggetta a diritto di superficie).

Altre fonti di informazione

Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati anche riferimenti bibliografici quali: *OMISSIS*

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

Identificativo corpo 1:

ABITAZIONE ai Piano Terra e Sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo Popolare [A/4]

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K [€/Mq.]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE Piano Terra + Sottotetto + Spazi Esterni Esclusivi (giardino) + Capanno Attrezzi	218,66	1.600,00	1	349.856,00

Identificativo corpo 2:

Diritto di Superficie al Piano Terra e Diritto di Sottosuolo su Autorimessa Interrata

Categoria: Superficie Urbana [F/1]

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K [€/Mq.]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
AREA URBANA AUTORIMESSA Piano Interrato	35,35	874,32	1	30.907,15

Valore corpo 1 da libero	€	349.856,00
Valore corpo 2 da libero	€	30.907,15
Valore complessivo intero.....	€	380.763,15
Valore complessivo diritto e quota.....	€	380.763,15

TOTALE VALORE LOTTO UNICO (al lordo decurtazioni).....	€	380.763,15

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta -10% pari a	- €	38.076,31
Riduzione per PROGETTO SANATORIA EDILIZIA.....	- €	12.000,00
Riduzione per ONERI DI SANATORIA EDILIZIA	- €	17.500,00
Riduzione per COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE Corpo 1	- €	1.600,00
Riduzione per COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE Corpo 2	- €	1.350,00
Riduzione per RESIDUO RATEI CONDOMINIALI (al 10/07/2022).....	- €	162,31

TOTALE DECURTAZIONI..... € 70.688,62

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO al netto DECURTAZIONI:

Valore COMPLESSIVO FINALE degli immobili al netto delle riduzioni sopra elencate, nelle condizioni in cui si trovano:

Abitazione ai piani Terra e Sottotetto + Spazi Esterni Esclusivi (giardino + capanno attrezzi) + Diritto di Superficie/Sottosuolo (Autorimessa) € **310.074,53**
(dicasi Euro Trecentodiecimilasettantaquattro/53)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO UNICO

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO UNICO è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato è stata eseguita presumibilmente negli anni 1999-2001.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati ad ALZANO LOMBARDO (BG), indirizzo Via PROVINCIALE n. 84/6, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come proposti nel **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta. Si ricorda però che **all'aggiudicatario d'asta rimarranno in capo i costi per la redazione e presentazione delle domanda di Sanatoria Edilizia/Paesaggistica, il versamento dei relativi oneri sanzionatori comunali infine le spese per l'aggiornamento catastale della documentazione riguardante entrambi gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare.**

Come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore procedente e all'ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **30 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **6** (di 31) **allegati** e **1 relazione descrittiva sommaria** del Lotto Unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Settembre 2022

L'Esperto Estimatore
Dott. Arch. Marco Abbate



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

1. Allegato B Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO (Esterni ed Interni)
2. Allegato C Planimetrie rilievo peritale immobili al LOTTO UNICO
3. Allegato I1 Inquadramento satellitare ABITAZIONE Sub. 701+ AREA URBANA Sub. 703
4. Allegato I2 Inquadramento satellitare AREA URBANA Sub. 703
5. Allegato J Estratti P.G.T. di ALZANO LOMBARDO (BG)
6. Allegato P Tabelle determinazione valore commerciale immobili

15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizione sommaria del LOTTO UNICO per la pubblicazione bando di vendita d'asta;
- Relazione Peritale Senza Dati Sensibili e relativi allegati;
- Scheda Check-List dati procedura compilata su apposito modello Excel;
- File .rtf con dati catastali dei beni oggetto della procedura;
- Cartelle compresse contenenti files di Fotografie e Planimetrie;
- Proposta di parcella dell'onorario e delle spese sostenute computati, utilizzando il formato Excel predisposto allo scopo, per il LOTTO UNICO di vendita d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato B
Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO
(Esterni ed Interni)



RILIEVO FOTOGRAFICO
IMMOBILI SITI AD ALZANO LOMBARDO (BG)
Via PROVINCIALE n. 84/6

LOTTO UNICO

ABITAZIONE

Foglio 4, Mappale 1163, Sub. 701, Cat. A/4
Piano Terra, Sottotetto, Area esterna esclusiva

+

DIRITTO DI SUPERFICIE
su AREA URBANA (P.T.)

+ **DIRITTO DI SOTTOSUOLO**
su AUTORIMESSA (P.Int.)

Foglio 4, Mappale 1163, Sub. 703, Cat. F/1

LOTTO UNICO
RILIEVO ESTERNO FABBRICATO
+
AREA ESTERNA ESCLUSIVA
Subalterno 701



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 1
L'accesso al fabbricato residenziale visto dalla via privata Provinciale.
Si noti anche l'autorimessa interrata realizzata al di sotto dell'Area Urbana..



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 2
L'accesso all'abitazione visto dalla via Provinciale.
A destra, la rampa scale ad uso comune all'intero Villaggio del Sole (ex Italcementi).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 3 e 4.
Dettagli del cancello di accesso al percorso di collegamento con l'abitazione.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 5 e 6.

Viste dell'abitazione, porzione Sud-Ovest del fabbricato unico di un piano fuori terra di cui fa parte (a destra) anche la porzione di altra proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

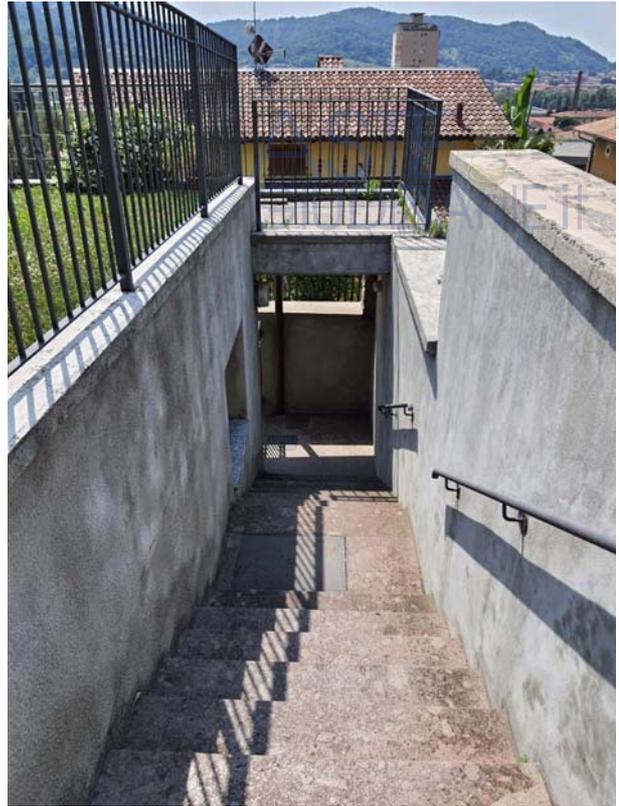
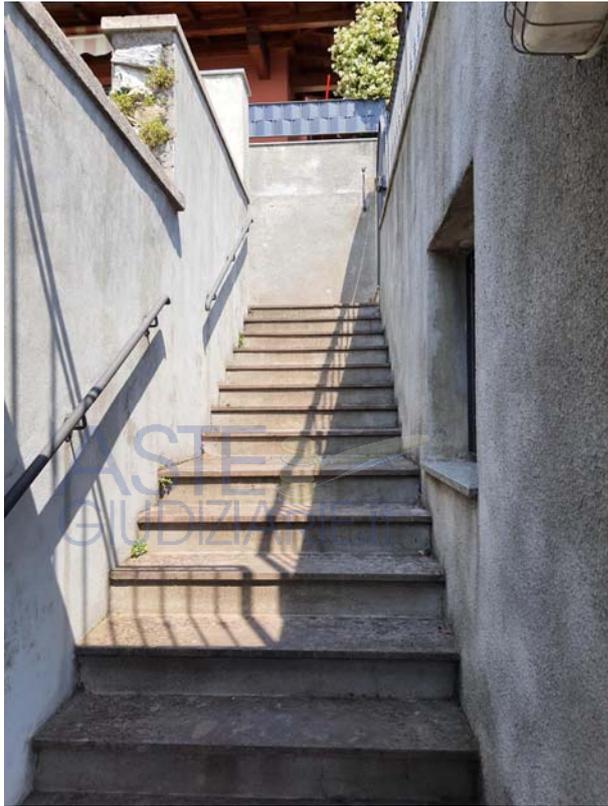
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 7.
Identificazione della porzione di immobile soggetto a procedura.
Ripresa eseguita da piazzola di sosta ubicata sul tratto superiore della via Provinciale.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 8.
Identificazione della posizione dell'AREA URBANA al Sub. 703 (colore giallo),
soggetta a diritto di superficie.
Ripresa eseguita da piazzola di sosta ubicata sul tratto superiore della via Provinciale.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 9-12.
Dettagli del percorso pedonale di collegamento con l'abitazione.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 13 e 14.

Il cancello di accesso pedonale alla proprietà e l'area esterna a Sud dell'abitazione.
Si noti il pergolato con struttura leggera in legno impostato su pilastri in muratura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 15 e 16.

Il fronte Sud-Est dell'abitazione attrezzato con il pergolato.

L'area esterna a giardino che corona il fabbricato sui tre fronti Sud, Ovest e Nord.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 17.
Panoramica dell'abitazione e dell'area a giardino ripresa da Ovest.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 18.
Dettaglio del fronte Ovest del fabbricato. Si noti il Terrazzo coperto (loggia) del piano sottotetto.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 19 e 20.

Il capanno attrezzi per la manutenzione del giardino
addossato all'angolo tra ai muri di sostegno dei confini Ovest e Nord della proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 21 e 22.
L'area esterna esclusiva sul fronte Nord della proprietà.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO ESTERNO – Foto 23.
Il fronte Nord del fabbricato. Identificazione del confine con altra proprietà adiacente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO
RILIEVO PARTICOLARI ESTERNI
ABITAZIONE al Sub. 701

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

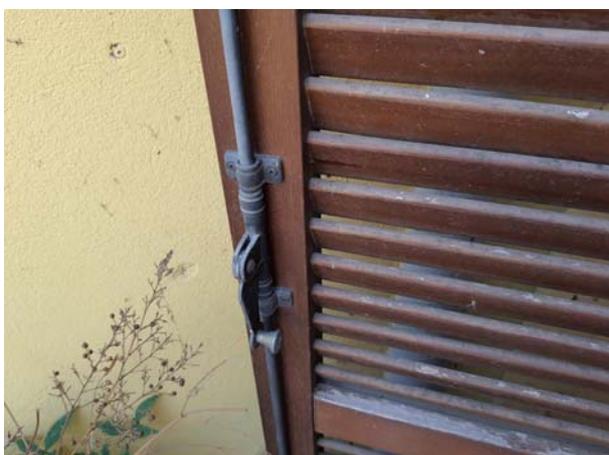
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI – Foto 24-27.
Dettagli del cancello di ingresso pedonale alla proprietà, del parapetto.
Riprese della porta di accesso all'abitazione e dell'ampia finestra sul fronte Sud.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI – Foto 28-33.

Dettagli della finestra della rampa scale e del pergolato in legno. Riprese di porte-finestra, finestre sul fronte Nord, scuri in legno a persiana e serramenti con vetrocamere.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI – Foto 34-39.
Panoramica pavimentazioni esterne in cotto, graniglia di cemento, ghiaietto e blocchi in cemento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI – Foto 40-42.
Dettagli del capanno attrezzi per la manutenzione del giardino
costituito da un locale di deposito e un pergolato (ex pollaio).



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI – Foto 43-45.

La rampa scale ad uso comune dell'intero villaggio Italcementi e la piazzola belvedere ubicata sul tratto superiore della via Provinciale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO
RILIEVO INTERNI
PIANI TERRA E SOTTOTETTO
ABITAZIONE al Sub. 701



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO TERRA – Foto 46 e 47.
La porta di ingresso al piano terra dell'abitazione e vista del locale soggiorno/pranzo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO TERRA – Foto 48 e 49.
Viste del locale soggiorno/pranzo.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO TERRA – Foto 50-52.
 Viste del disimpegno e delle rampa scale di collegamento con il piano sottotetto.

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
 ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



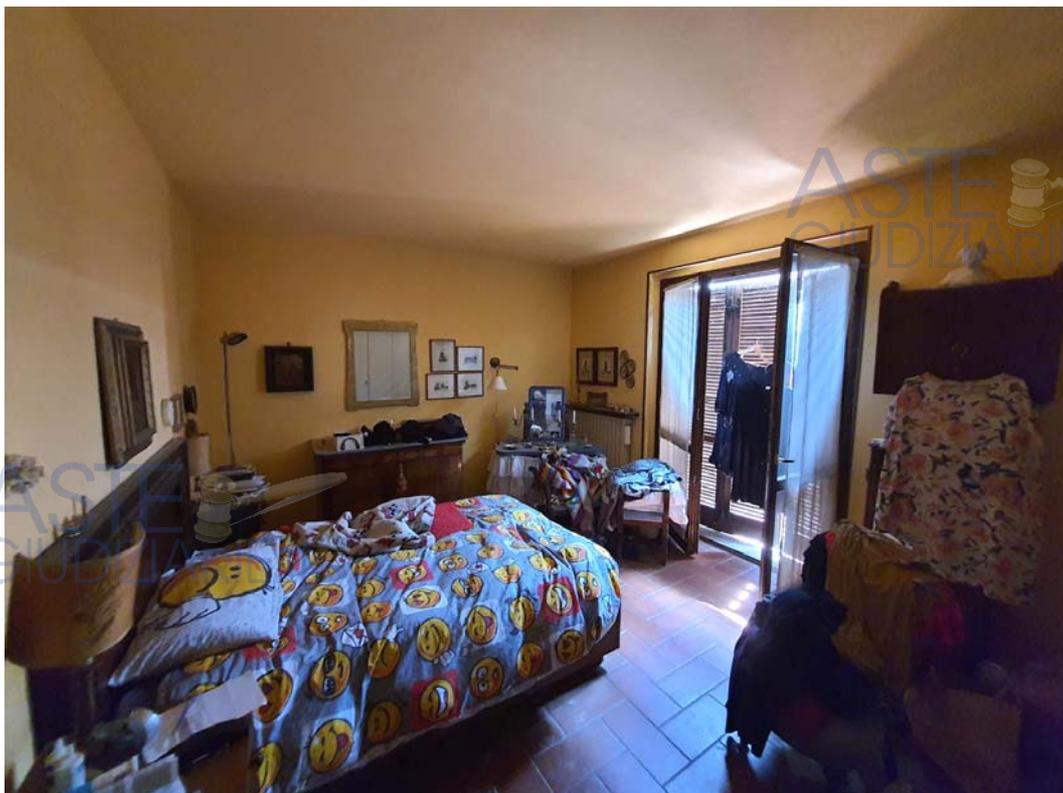
LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO TERRA – Foto 53 e 54.
Viste del locale cucina abitabile.



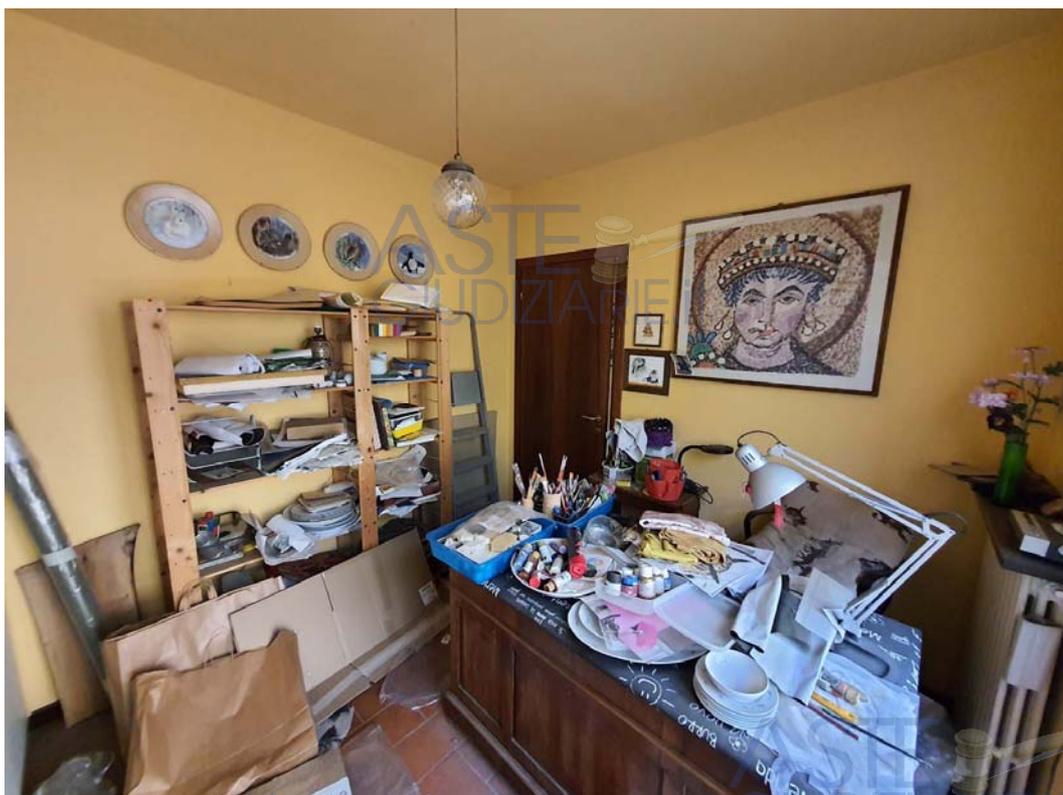
LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO TERRA – Foto 55-57.
Viste del disimpegno e del ripostiglio sottoscala.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO TERRA – Foto 58 e 59.
Viste del locale Bagno 1.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO TERRA – Foto 60 e 61.
Viste del locale Camera 1.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO TERRA – Foto 62 e 63.
Viste del locale Camera 2.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 64-67.
Riprese della rampa scale di collegamento con il piano sottotetto.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 68 e 69.
Viste delle zona di sbarco della rampa scale al sottotetto.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 70 e 71.
Viste del locale Open-space.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 72 e 73.
Viste del locale Open-space.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 74-77.
Riprese del balcone coperto/loggia sul fronte Ovest del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

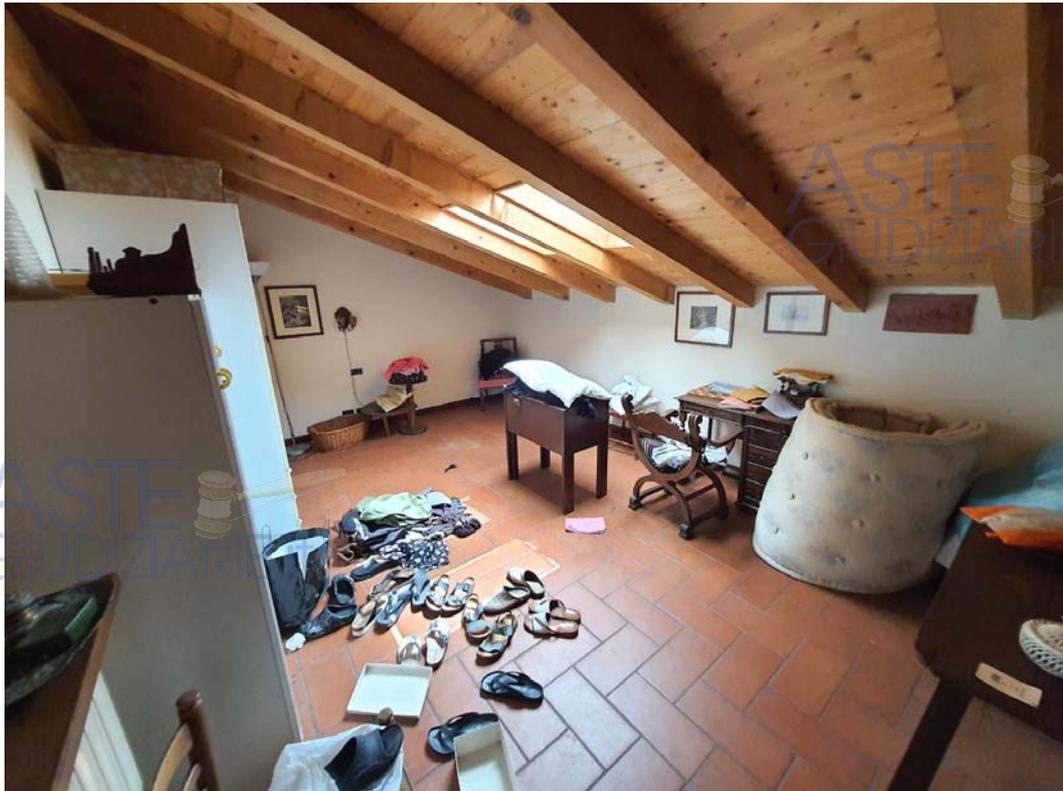


LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 78 e 79.
Viste del Vano Caldaia.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 80 e 81.
Viste del Ripostiglio 3.





LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 82 e 83.
Viste della Camera 3.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 84 e 85.
Viste del disimpegno notte e del Ripostiglio 2/Lavanderia.



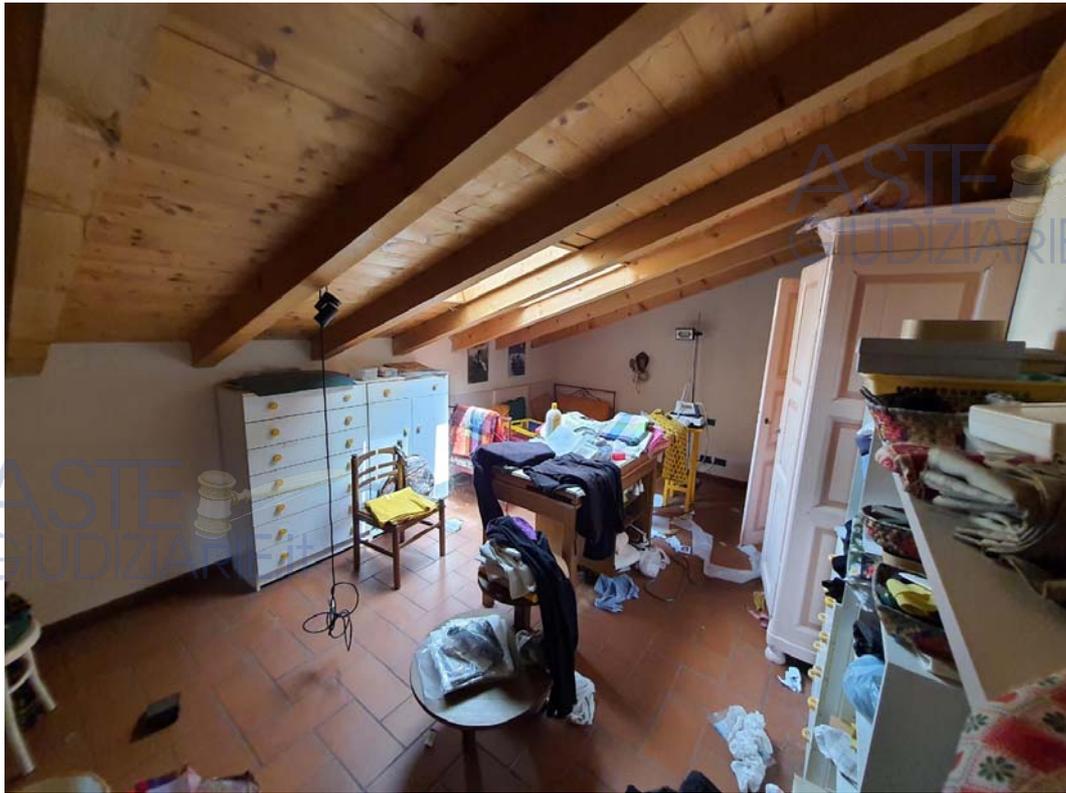
LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 86 e 87.
Viste del Locale Bagno 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

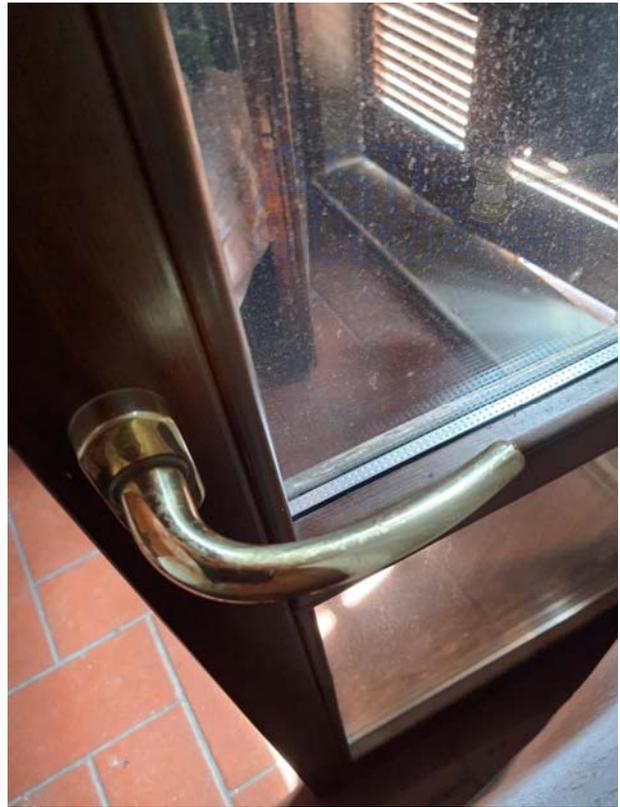
promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PIANO SOTTOTETTO – Foto 88 e 89.
Viste della Camera 4.

LOTTO UNICO
RILIEVO PARTICOLARI
PIANI TERRA E SOTTOTETTO
ABITAZIONE al Sub. 701



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI INTERNI – Foto 90-93.
Panoramica serramenti finestra e porte-finestra in legno con vetro-camere al Piano Terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI INTERNI – Foto 94-97.
Panoramica serramenti lucernari in legno con vetro-camere al Piano Sottotetto.

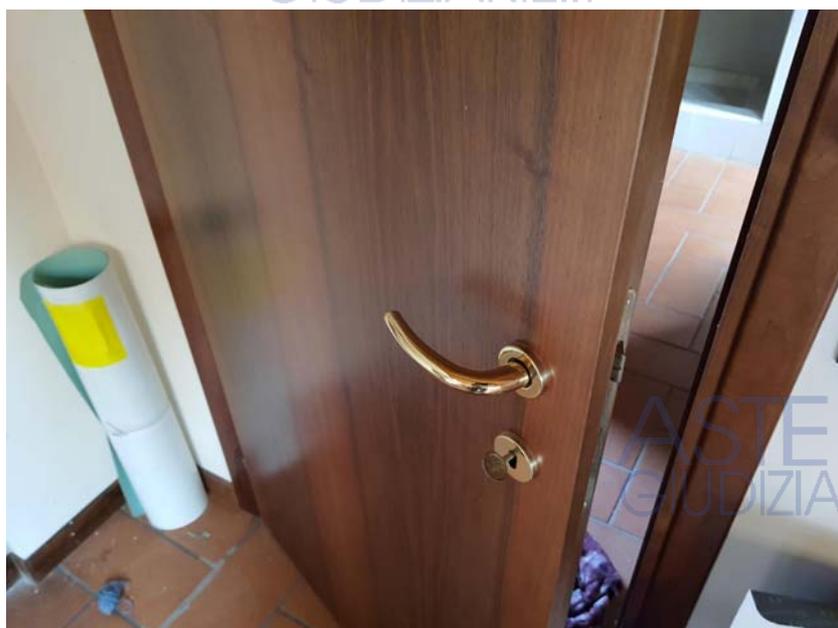
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI INTERNI – Foto 98 e 99.
Panoramica tipologia porte in legno di noce mordenzato ai piani Terra e Sottotetto.

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI INTERNI – Foto 100-102.
Panoramica pavimentazioni/rivestimenti paretali in cotto e ceramica ai piani Terra e Sottotetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI INTERNI – Foto 103-108.
Panoramica termosifoni in ghisa, termo-arredatori in acciaio dei bagni ai piani Terra e Sottotetto
La caldaia unica a gas metano ubicata nell'apposito locale al Piano Sottotetto.



LOTTO UNICO - Sub. 701 - RILIEVO PARTICOLARI INTERNI – Foto 109-114.
Panoramica elementi impianto elettrico e citofoneria ai piani Terra e Sottotetto

LOTTO UNICO
DIRITTO DI SUPERFICIE
su AREA URBANA (P.T.)
+ DIRITTO DI SOTTOSUOLO
su AUTORIMESSA (P.Int.)
Foglio 4, Mappale 1163, Sub. 703, Cat. F/1



INQUADRAMENTO TERRITORIALE SATELLITARE

Comune di ALZANO LOMBARDO (BG) - Via PROVINCIALE n.84

Localizzazione di dettaglio AREA URBANA

DIRITTO DI SUPERFICIE per autorimesse interratoe Fg. 4, Mapp. 1163, Sub. 703, Cat. F/1
(riprese fuori scala)

LOTTO UNICO – Sub. 703 - RILIEVO AREA URBANA – Tavola 1.

Localizzazione territoriale/satellitare dell'Area Urbana soggetta a diritto di superficie al Sub. 703.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 184/2022

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO – Sub. 703 - RILIEVO AREA URBANA – Foto 115 e 116.
Localizzazione dell'area urbana soggetta a diritto di superficie al Sub. 703.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO UNICO – Sub. 703 - RILIEVO AREA URBANA – Foto 117.
Panoramica della piazzola panoramica a monte dei fabbricati.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO – Sub. 703 - RILIEVO AUTORIMESSA INTERRATA – Foto 118 e 119.
Viste dell'autorimessa interrata realizzata al di sotto dell'Area Urbana.
L'accesso alla stessa avviene direttamente dalla via privata Provinciale.



LOTTO UNICO – Sub. 703 - RILIEVO AUTORIMESSA INTERRATA – Foto 120 e 121.
Viste dell'autorimessa interrata realizzata al di sotto dell'Area Urbana.
Dettaglio della saracinesca in lamiera zincata non verniciata.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO – Sub. 703 - RILIEVO AUTORIMESSA INTERRATA – Foto 122-124.
Particolari dell'autorimessa interrata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice **Dr.ssa Elena GELATO** – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **184/2022**

promossa **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009