

Silvana Mutti architetto

Via Case Sparse n. 2
24020 SENE (Bg)

Tel/fax 035716872 - Cell 3388025858
Email: studio.mutti.silvana@gmail.com

8

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare n. 1258/2012 Registro Esecuzioni

promotrice della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO OROBICA
DI BARIANO E COLOGNO AL SERIO**

contra

Giudice dell'associazione **GIOVANNA GOLINELLI**

Consulente Tecnico d'Ufficio **Silvana Mutti**



SP89

Depositato in cancelleria
12 AGO 2012
oggi, _____

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare n. 1258/2012 Registro Esecuzioni
promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO OROBICA DI
BARIANO E COLOGNO AL SERIO SOC.COOP. a.r.l.**

contro XXXXXXXXXX

Giudice dell' esecuzione : **GIOVANNA GOLINELLI**

Consulente Tecnico d' Ufficio : **Silvana Mutti**

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

Redatta da Silvana Mutti, libero professionista con studio a Cene (BG) , via Case Sparse 2, iscritta al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 377 ed all' Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1540, in qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nominato dal Tribunale di Bergamo, in forza del verbale di udienza in data 11/04/2014.

La presente perizia è redatta sulla scorta delle risultanze oggettive 28/05/2014 - 05/06/2014 - 01/07/2014 - 07/07/2014 - 10/07/2014 - 15/07/2014 - 17/07/2014 - 23/07/2014 - 24/07/2014 - 25/07/2014 - 31/08/2014 - 04/08/2014 - 05/08/2014 di ispezione/rilievi delle aree esterne e del fabbricato, nonché sulla base delle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite presso l' Agenzia del Territorio di Bergamo e degli accertamenti tecnico urbanistici effettuati presso il Comune di Calcinate (BG).

QUESITO n. 01

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto di 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.

I beni indicati nell' atto di pignoramento Immobiliare 20.09.2012 rep. 6869, trascritto in data 19.10.2012 ai nn.45028/30540, sono costituiti da terreni e fabbricati in Comune di Calcinate (BG), località "Molirotto", dettagliati e descritti al quesito 02).

I beni in Comune di Calcinate, sono alla data della perizia, identificati al Catasto come segue :

CATASTO TERRENI - fogli : cartaceo 9 - logico 9

1) TERRENO

Mappale n. 5217 : località Molirotto sn, qualità: seminativo irriguo arborato - classe 2^a - superficie are 13.60 - Reddito agrario € 11,24 - Reddito dominicale € 10,18. Confini in senso orario mappali 5212 - 5216 - roggia Patera - 6056 - 6047 - 5214,

2) TERRENO

Mappale n. 5225 : località Molirotto sn, qualità: seminativo irriguo arborato - classe 1^a - superficie are 13.20 - Reddito agrario € 11,25 - Reddito dominicale € 11,93. Confini in senso orario mappali 5221 - 5224 - 5226 - via Molirotto - 5222.

CATASTO FABBRICATI - fogli : cartaceo 9 - logico 9

3) TETTOIE

Mappale n. 6056 : località Molirotto sn, piano terra - categoria catastale C/6 - classe 1 - consistenza mq. 98 - Rendita € 156,90 . Confini in senso orario mappali 5217 - roggia Patera - via Molirotto - 5047.

4) FABBRICATO (ex Cappella ecclesiale)

Mappale n. 1540 : località Molirotto sn, piano terra - categoria catastale B/7 - classe U - consistenza mc. 410 - Rendita € 112,23 . Confini in senso orario mappali 6056 su tre lati e via Molirotto.

CATASTO FABBRICATI - fogli : cartaceo 13 - logico 9

5) APPARTAMENTO

Mappale n. 412 sub. 704 : località Molirotto n. 1, piano terra - categoria catastale A/3 - classe 2 - vani 4,5 - Rendita € 227,78 . Confini in senso orario mappali 412 sub 702 - 5559 sub 1 - accesso 5559 sub 5 - via Molirotto.

6) APPARTAMENTO

Mappale n. 412 sub. 705 : località Molirotto n. 1, piano primo - categoria catastale A/3 - classe 2 - vani 5 - Rendita € 253,06 .

Confini in senso orario mappali 2694 - 5559 sub 4 - 412 sub 702 - 412 sub 706 .

7) APPARTAMENTO

Mappale n. 412 sub. 706 : località Moliroto n. 1, piano primo - categoria catastale A/3 - classe 2 - vani 4,5 - Rendita € 227,76 .
Confini in senso orario mappali 412 sub 705 - 412 sub 702 - 412 sub 708 .

8) APPARTAMENTO

Mappale n. 412 sub. 707 : località Moliroto n. 1, piano primo - categoria catastale A/3 - classe 2 - vani 4,5 - Rendita € 227,76 .
Confini in senso orario mappali 5559 sub 2 - 412 sub 708 - 412 sub 702 .

9) SOTTOTETTO

Mappale n. 412 sub. 708 : località Moliroto n. 1, piano primo e secondo - categoria catastale C/2 - classe 1 - consistenza mq. 568 - Rendita € 674,70 . Confini in senso orario mappali 412 sub 702 - 412 sub 706 - 412 sub 707 - 5559 sub 2 - 2694 .

10) PORZIONE DI FABBRICATO ACCESSORIO

Mappale n. 5559 sub. 1 : località Moliroto n. 1, piano terra - categoria catastale C/2 - classe 2 - consistenza mq. 40 - Rendita € 55,78 .
Confini in senso orario mappali 5559 sub 4 - 5559 sub 2 - accesso 5559 sub 5 - 412 sub 704 .

In allegato 1) visure catastali attuali.

DEFINIZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

La definizione dei lotti per la vendita è stata determinata per lotti omogenei e funzionali alle caratteristiche oggettive dei beni ed alla loro accessibilità e funzionalità, infatti :

1. L'accessibilità avviene dalla strada comunale "via Moliroto;
2. L'accessibilità interna delle unità immobiliari distinte con il n. 412 avviene attraverso "i beni comuni" individuati ai nn. 412 sub. 701 - 412 sub 702 e 5559 sub 5 .
3. L'appartamento del piano terra al mappale 412 sub 704 è collegato funzionalmente (per uso ed impianti) con gli accessori al mappale 5559 sub 1 .
4. L'accessibilità interna del piano secondo (sottotetto) viene attualmente esercitata da piccola botola. Per tale piano è

necessario attribuire un locale del piano primo, tale da garantire le superfici necessarie all' inserimento di un eventuale collegamento esclusivo, che consente la definizione di un lotto omogeneo e funzionale.

5. Il terreno al mappale 5217 trova l' accessibilità, rispetto ai beni oggetto di pignoramento solo dal mappale 6056 confinante con la strada comunale "via Molirotto".

Tutto ciò premesso e considerato, i lotti vengono individuati come segue:

Lotto 1) Terreno agricolo di mq. 1320, distinto in catasto terreni al n. 5225 sez. cens. Calcinato, accessibile dalla strada comunale "via Molirotto", bene puntualmente dettagliato e descritto al quesito 11). Confini in senso orario mappali 5221 - 5224 - 5226 - via Molirotto - 5222.

Lotto 2) Tettoie per complessivi mq. 98,78, con ex cappella ecclesiale di mq. 66,00 oltre a mq. 47,70 di corte, nonché circostanti aree agricole ed edificabili per mq. 4240, il tutto distinto in catasto terreni e fabbricati con i nn. 1540 - 5217 e 6056 sez. cens. Calcinato, accessibili dalla strada comunale "via Molirotto", beni puntualmente dettagliati e descritti al quesito 11). Confini in senso orario mappali 5212 - 5216 - roggia Patera - via Molirotto - 5047 e 5214.

Lotto 3) Appartamento al piano terra di mq. 314,50, di tre vani e dieci accessori, distinto in catasto fabbricati con i nn. 412 sub 704 e 5559 sub 1 sez. cens. Calcinato, accessibile dalla strada comunale "via Molirotto" attraverso androni (mappale n. 412 sub 701 e 5559 sub 5), bene puntualmente dettagliato e descritto al quesito 11). Confini in senso orario mappali 412 sub 701 - 412 sub 702 - 5559 sub 4 - 5559 sub 2 - accesso 5559 sub 5 - via Molirotto.

Lotto 4) Appartamento al piano primo di mq. 230,00, di due vani e sei accessori, distinto in catasto fabbricati con il nn. 412 sub 705 sez. cens. Calcinato, accessibile dalla strada comunale "via Molirotto" attraverso androni (mappale n. 412 sub 701 e 5559 sub 5) e scala con disimpegno (mappale 412 sub 702), bene puntualmente dettagliato e descritto al quesito 11). Confini in senso orario mappali 2694 - 5559 sub 4 - 412 sub 702 - 412 sub 708 - via Molirotto.

Lotto 5) Appartamento al piano primo di mq. 145,50, di cinque vani e due accessori, distinto in catasto fabbricati con il nn. 412 sub 706 sez. cens. Calcinato, accessibile dalla strada comunale "via Molirotto" attraverso androni (mappale n. 412 sub 701 e 5559 sub 5) e scala con disimpegno (mappale 412 sub 702), bene puntualmente dettagliato e descritto al quesito 11). Confini in senso orario mappali 412 sub 705 - 412 sub 702 - 412 sub 708.

Lotto 6) Appartamento al piano primo di mq. 173,00, di due vani e due accessori, distinto in catasto fabbricati con il nn. 412 sub 707 sez.cens.Calcinate, accessibile dalla strada comunale "via Moliroto" attraverso androni (mappale n. 412 sub 701 e 5559 sub 5) e scala con disimpegno (mappale 412 sub 702), bene puntualmente dettagliato e descritto al quesito 11). Confini in senso orario mappali mappali 5559 sub 2 - 412 sub 708 - 412 sub 702 .

Lotto 7) Sottotetto al piano primo e secondo di mq. 644,50, distinto in catasto fabbricati con il nn. 412 sub 708 sez.cens.Calcinate, accessibile dalla strada comunale "via Moliroto" attraverso androni (mappale n. 412 sub 701 e 5559 sub 5) e scala con disimpegno (mappale 412 sub 702), bene puntualmente dettagliato e descritto al quesito 11). Confini in senso orario mappali 412 sub 702 - 412 sub 706 - 412 sub 707 - 5559 sub 2 - 2694 .

CARATTERISTICHE DELLA ZONA	
POSIZIONE	Semi centrale , prossima al centro.
CARATTERISTICHE	Area residenziale, di verde agricolo, aree sportive ed aree scolastiche.
COLLEGAMENTI	<ul style="list-style-type: none"> - con il capoluogo di provincia, Bergamo, distante KM 17. - con il centro di Calcinate (BG) è distante KM 0,5 . - con i principali centri di interesse della zona attraverso la strada Statale Provinciale n. 89 (Bolgare). - con l'ingresso in autostrada A4 casello Grumello del Monte KM 7. - con l'ingresso in autostrada A4 casello Seriate KM 9 . - collegamento alla Strada Provinciale n. 87 (Telgate-Grumello) KM 2,5 . - collegamento alla Strada Provinciale n. 122 (Francesca) e SP n. 98 (Palosco-Calcio) KM

ACCESSI	Direttamente collegato alla strada Provinciale 89 tramite via Moliroto.
ATTREZZATURE E SERVIZI	La zona è dotata dei principali servizi di quartiere e delle primarie attrezzature ed infrastrutture pubbliche. Nelle immediate vicinanze si trova l'istituto scolastico "La Traccia" ed il centro sportivo comunale.

In allegato 2) inquadramento generale dei beni.

In allegato 3) individuazione dei beni.

In allegato 4) individuazione dei lotti.

QUESITO n. 02

Somma descrizione del bene.

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono costituiti da fabbricati e terreni in Comune di Calcinato (BG), località "Moliroto", via Moliroto civico n. 1, prossime al centro di Calcinato, ben servite da attrezzature, servizi e collegamenti viari. La proprietà in questione è accessibile:

1. direttamente da via Moliroto per quanto riguarda l'area al mappale 5225-6056 e 1540;
2. da via Moliroto, attraverso l'accesso privato mappale 5559 sub 5 e dagli anditi/androni beni comuni mappale 412 sub 701, per le unità immobiliari ai mappali 412 sub 704-705-706-707-708 e 5559 sub1.

Il mappale 5217, rispetto ai beni oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui alla presente perizia, non risulta accessibile. L'accesso potrà essere effettuato dal mappale 6056 confinante in lato sud.

I beni sono stati ispezionati e rilevati con specifici sopralluoghi accertandone lo stato di consistenza, la destinazione, l'occupazione e lo

stato di manutenzione. Per una miglior descrizione della proprietà si procede alla descrizione per singole unità immobiliari.

I beni sono costituiti da tre compendi in soluzione di continuità, precisamente:

1. Terreno non recintato, mappale n. 5225, area di mq. 1320, di natura agricola, a prato con andamento pianeggiante, prossima al canale irriguo denominato "roggia Patera ramo superiore" facente parte del reticolo idrico minore del Consorzio di Bonifica. L'area è accessibile direttamente da via Molirotto.
2. Terreno non recintato, mappale n. 5217, area di mq. 1360, a vocazione edificabile, prato con andamento pianeggiante, confinante con il canale irriguo denominato "roggia Patera ramo superiore" facente parte del reticolo idrico minore del Consorzio di Bonifica. L'area rispetto ai beni oggetto del pignoramento non presenta accessi. L'accesso potrà essere effettuato dal mappale 6056 confinante in lato sud.
3. N. 2 tettoie mappale n. 6056 : la prima di mq. 31,98 con struttura aperta precaria, costituita da montanti in ferro con copertura in legno, confinante con la via Molirotto, adiacente gli ingressi pedonale e carrabile, utilizzata come deposito; la seconda di mq. 66,80 a struttura chiusa in laterizio, confinante con la ex Cappella ecclesiale (mappale n. 1540), copertura in legno e manto in tegole/coppo di laterizio, senza impianti e pavimenti. Allo stato del rilievo detta tettoia presenta una porzione di mq. 22,60 non autorizzata né autorizzabile/sanabile in quanto ubicata in area agricola inedificabile. Detta porzione di mq. 22,60 per una cubatura di circa mc. 72,32 dovrà essere demolita. Nella stima si terrà conto dei costi di demolizione quantificabili in € 800,00.

4. Area urbana mappale n. 6056, pertinenza delle due tettoie sopra citate, area recintata con muretto e rete metallica, utilizzata nelle immediate vicinanze delle tettoie a deposito materiali, ma per la maggior parte, a giardino verde con presenza di alberi storici di pregio, di notevoli dimensioni e di valore ambientale .L'area di andamento prevalentemente pianeggiante confina in lato est con il canale irriguo denominato "roggia Palera ramo superiore" facente parte del reticolo idrico minore del Consorzio di Bonifica. L'area recintata ingloba la ex Cappella ecclesiale, mappale 1540.
5. Fabbricato mappale n. 1540, ex Cappella ecclesiale sconsacrata di mq. 66,00 ad un piano, inutilizzata e senza specifica destinazione, presenta una struttura in muratura con solaio voltato ed ogive alle aperture, contorni delle aperture in pietra, pavimento in cotto. La struttura presenta un quadro fessurativo di assestamento ed è in modesto stato di conservazione. Particolare è la tipologia del fabbricato conseguente l'originaria funzione che ne caratterizza la struttura ed il valore architettonico ed ambientale. Il fabbricato, interno all' area recintata, mappale 6058 risulta dotato di propria corte non recintata per mq. 47,70 con ingresso pedonale dalla strada comunale "via Moliroto".
6. Porzione di fabbricato identificata con i nn. 412 sub 704-705-706-707-708 e 5559 sub 1. Detto fabbricato aderente strada comunale "via Moliroto" presenta aree comuni distinte ai mappali 412 sub. 701 e 412 sub 702 di particolari caratteristiche quali solai a volta, porticato con colonne in "pietra di samico" in stile, portali agli ingressi in pietra, pavimenti in pietra. Il vano scale di accesso alle unità abitative presenta un importante scala in pietra con soffitti decorati . Dette aree comuni conferiscono particolare bellezza alla proprietà. Gli appartamenti presentano diverse caratteristiche, infatti

l'abitazione al piano terra, occupata dalla sig.ra [REDACTED] mappale n. **412 sub 704** è composta da due corpi divisi dall'androne con ingresso dal mappale 5559 sub 5 (accesso sulla quale gravano di fatto i diritti di transito carrabile e pedonale a favore del compendio), il primo di civile abitazione di mq. 160,20 composto da due vani e quattro accessori con solai a volta, particolare camino in pietra nella zona soggiorno, solai decorati nel locale camera, serramenti in legno, pavimenti in cotto e ceramica, dotato di impianto di riscaldamento unitario con la porzione al mappale 5559 sub 1 ed ingresso esclusivo dalla scala comune mappale 412 sub 702. Il secondo corpo confina con la strada comunale "via Moliroto" ed è composto da due locali: cantina e locale studio con solai a volta, ingressi con portali in pietra, privi di impianto di riscaldamento. Facente parte dell'abitazione sopra indicata, in quanto collegata internamente e complementare per funzioni e per impianti (riscaldamento ed elettrico) è la porzione accessoria, mappale n. **5559 sub 1**, di mq. 72.10 costituita da cucina, disimpegno, ripostiglio e lavanderia, senza particolari rilievi, con pavimenti in ceramica e serramenti in legno.

Al piano primo si collocano tre unità immobiliari residenziali: mappale n. **412 sub 705** di mq. 230,00 composto da due vani e sei accessori con solai in legno, pavimenti in parquet, serramenti in legno, locale camera con soffitto decorato, il tutto in buono stato di manutenzione. Dotata di impianto di riscaldamento predisposto ma non funzionante per assenza della caldaia. Detta abitazione è utilizzata ed occupata dalla figlia della sig. [REDACTED]

Mappale n. **412 sub 706** di mq. 145,50 composto da cinque vani e due accessori con controsoffitti in legno, locale camera con soffitto decorato, pavimenti in cemento decorato e ceramica, serramenti in

legno, senza impianto di riscaldamento, in mediocri condizioni di manutenzione . Mappale n. 412 sub 707 di mq. 173 composto da due vani e due accessori, con parte dei solai in legno, pavimenti in parquet e ceramica, serramenti in legno, senza impianto di riscaldamento, in mediocri condizioni di manutenzione.

Al piano secondo si colloca il sottotetto, mappale n. 412 sub 708 , composto da vari locali ad uso deposito, senza impianti e finiture, con strutture portanti in muratura di pietra e solai in legno. Detto piano è dotato di finestre sulle pareti perimetrali. Attualmente il piano è accessibile da botola, ma per valorizzarne le caratteristiche, dato che lo stesso presenta altezze da piano abitabile, nella ipotesi di suddivisioni dei lotti è stato abbinato ad un locale del piano primo che per dimensioni potrà consentire l'inserimento di un congruo collegamento.

Ai beni nn. 412 sub 704-705-706-707-708 e 5559 sub 1 compete la proporzionale comproprietà dei beni comuni, mappali nn. 412 sub 701 e 412 sub 703 nonché il diritto di fatto del transito carrabile e pedonale sull' accesso, mappale 5559 sub 5.

In allegato 5) documentazione fotografica costituita da :

ALL. 5 a – fotografie d'insieme e dei beni comuni mappali 412 sub701-702.

ALL. 5 b – fotografie lotto 3 - mappali 412 sub704 e 5559 sub 1 .

ALL. 5c – fotografie lotto 4 – mappale 412 sub 705 .

ALL. 5d – fotografie lotto 5 – mappale 412 sub 706 .

ALL. 5e – fotografie lotto 6 – mappale 412 sub 707 .

ALL. 5f – fotografie lotto 7 – mappale 412 sub 708 .

ALL. 5g – fotografie lotto 2 – mappali 5217 - 6056 e 1540 .

ALL. 5h – fotografie lotto 1 – mappale 5225 .

QUESITO n. 03

Per le costruzioni iniziate anteriormente al 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinate (BG), risulta che i fabbricati oggetto di pignoramento: mappali 412 sub 701 - 702 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708, mappale 5559 sub 1, nonché la ex cappella ecclesiale mappale 1540, sono stati edificati anteriormente al 01 settembre 1967. La mancanza di risultanze cartografiche storiche non consente la datazione degli edifici. I riscontri visivi degli elementi murari, della tipologia, degli elementi lapidei, delle decorazioni possono far presupporre che il fabbricato ai mappali 412 "cascina Mollrotto" sia del 1700/1800 mentre la ex cappella ecclesiale del 1800.

QUESITO n. 04

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, quantificame i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinate (BG) non risultano stati effettuati interventi edilizi successivi al

01/09/1967 agli immobili distinti con i nn. 412 sub 701-702-704-705-706-707-708, 5559 sub 1 e 1540.

Le due tettele distinte con il n. 6056 sono state oggetto di condono edilizio, intervenuto in conseguenza della domanda presentata in data 20/02/1995, ed autorizzato con concessione in sanatoria n. 1 in data 12/09/1997 ed agibili con provvedimento 12/09/1997 PE/C 1.

In allegato 6) concessione edilizia in sanatoria n. 1 del 12/09/1997 e certificato di usabilità del 12/09/1997 rilasciati dal Comune di Calcinato.

Precisazioni : I provvedimenti edilizi del Comune di Calcinato : DIA 24/06/2005 prot. 4452 per sostituzione solette/spostamento scala ed ordinanza n.3/2007 di irrogazione sanzione pecuniaria del 28/02/2007 prot. 1518 / ingiunzione di pagamento 12/10/2009, non riguardano gli immobili oggetto del presente pignoramento, ma sono relativi alla porzione del fabbricato confinante, mappale 5559 sub 2-4.

QUESITO n. 05

Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calcinato in data 15/07/2014 al prot. 6599, dei mappali 5225 - 6056 e 5217. Le aree sono classificate come segue :

1. **Mappali nn. 5225 e 6056** in " aree agricole produttive " regolamentate dall'art. 54 delle N.T.A.
2. **Mappale n. 5217** in " ambito di trasformazione residenziale ATR/5 " regolamentato dall'art. 39 delle N.T.A. scheda ATR/5.

In allegato 7) certificato destinazione urbanistica Comune di Calcinato del 15/07/2014.

QUESITO n. 06

All' identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni catabive.

L'identificazione catastale dei beni all' atto di pignoramento 20/09/2012 è la seguente:

DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO						
CATASTO TERRENI						
Ditta intestata: Sig.ra [REDACTED]						
Comune: Calcinato						
Indirizzo: Località Moliroto						
Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie			Dati
			ha	are	ca	
9	5217	SEM IRR ARB 2		13	60	FRAZIONAMENTO del 19.10.2004 n.249605.1/2004 in atti dal 09.11.2004 (prot. n. BG0249605)
9	5225	SEM IRR ARB 1		13	20	FRAZIONAMENTO del 19.10.2004 n.249605.1/2004 in atti dal 09.11.2004 (prot. n. BG0249605)

DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

CATASTO FABBRICATI

Ditta intestata: Sig.ra [REDACTED]

Comune: Calcinato

Indirizzo: Località Moliroto n. 1

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria Classe	Consistenza	Dati
9	6056		C/6 1	98 mq	VARIAZ CLASS del 22.10.2011 n.236197.1/2011 in atti dal 22.10.2011 (prot. BG0510353)
13	1540		B/7 U	410 mc	VARIAZ TARIFF del 01.01.1992
13	5559	1	C/2 2	40 mq	VARIAZ CLASS del 03.11.2008 n.24444.1/2008 in atti dal 03.11.2008 (prot. BG0389496)

Indirizzo: Località Moliroto n.1

13	412	704	A/3 2	4,5 vani	VARIAZ CLASS del 31.10.2009 n.34199.1/2009 in atti dal 31.10.2009 (prot. BG0345270)
13	412	705	A/3 2	5 vani	VARIAZ CLASS del 31.10.2009 n.34199.1/2009 in atti dal 31.10.2009 (prot. BG0345270)
13	412	706	A/3 2	4,5 vani	VARIAZ CLASS del 31.10.2009 n.34199.1/2009 in atti dal 31.10.2009 (prot. BG0345270)
13	412	707	A/3 2	4,5 vani	VARIAZ CLASS del 31.10.2009 n.34199.1/2009 in atti dal 31.10.2009 (prot. BG0345270)

13	412	708	C/2 1	550 mq	VARIAZ CLASS del 31.10.2009 n.34199.1/2009 in atti dal 31.10.2009 (prot. BG0345270)
----	-----	-----	----------	--------	---

In allegato 8) le visure catastali dei beni all'atto di pignoramento.

In allegato 9) estratto mappa all'atto di pignoramento.

In considerazione della necessità di introdurre le variazioni catastali necessarie, conseguenti:

1. l'esatta rappresentazione dei fabbricati;
2. diversa distribuzione delle unità immobiliari conseguente la definizione dei lotti di vendita;
3. la mancanza della planimetria catastale della ex cappella ecclesiale, mappale 1540 con l'indicazione in mappa dell'esatto numero catastale.

sono state introdotte le variazioni catastali :

4. Variazione per divisione, fusione e distribuzione interna del 31.07.2014 n.46748.1/2014 (prot. BG0128989) relativo ai mappali nn. 412 sub 702-704-705-706-707-708.
5. Variazione per planimetria mancante del 04.08.2014 n.47724.1/2014 (prot. BG0130840) e distribuzione interna dell' 11.08.2014 (prot. BG0135174), relativo al mappale 1540.
6. Tipo mappale per l'introduzione in mappa del n. 1540 in sostituzione dell'identificativo I, prot. 135121/2014 approvato l' 11.08.2014 (BG0135121).

La situazione catastale all'avvenuta approvazione di detti atti catastali è la seguente:

DATI CATASTALI ATTUALI
AGGIORNATI ALLE VARIAZIONI INTRODOTTE
CATASTO TERRENI
Ditta intestata: Sig.ra [REDACTED]
Comune: Calcinato
Indirizzo: Località Moliroto n.1

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie			Dati
			ha	are	ca	
9	5217	SEM IRR ARB 2		13	60	FRAZIONAMENTO del 19.10.2004 n.249605.1/2004 in atti dal 09.11.2004 (prot. n. BG0249605)
9	5225	SEM IRR ARB 1		13	20	FRAZIONAMENTO del 19.10.2004 n.249605.1/2004 in atti dal 09.11.2004 (prot. n. BG0249605)

DATI CATASTALI ATTUALI					
AGGIORNATI ALLE VARIAZIONI INTRODOTTE					
CATASTO FABBRICATI					
Ditta intestata: Sig.ra. [REDACTED]					
Comune: Calcinato					
Indirizzo: Località Moliroto					
Foglio	Mappale	Sub.	Categoria Classe	Consistenza	Dati
9	6056		C/6 1	98 mq	COSTITUZIONE del 22.10.2010 n.3020.1/2010 in atti dal 22.10.2010 (prot. BG0325281)
13	5559	1	C/2 2	40 mq	COSTITUZIONE del 02.11.2007 n.4049.1/2008 in atti dal 03.11.2007 (prot. BG0354685)
9	1540		B/7 U	410 mc	VARIAZ PER PLAN MANCANTE e DIV DISTR INTERNA del 04.08.2014 n.47724.1/2014 (prot. BG0130840) e 11.08.2014 (prot. BG0135174),

Indirizzo: Località Moliroto n.1					
13	412	704	A/3 2	4,5 vani	VARIAZ DIV-FUS-DIV DISTR INTERNA del 31.07.2014 n.46748.1/2014 (prot. BG0128989)
13	412	705	A/3 2	5 vani	VARIAZ DIV-FUS-DIV DISTR INTERNA del 31.07.2014 n.46748.1/2014 (prot. BG0128989)
13	412	706	A/3 2	4,5 vani	VARIAZ DIV-FUS-DIV DISTR INTERNA del 31.07.2014 n.46748.1/2014 (prot. BG0128989)
13	412	707	A/3 2	4,5 vani	VARIAZ DIV-FUS-DIV DISTR INTERNA del 31.07.2014 n.46748.1/2014 (prot. BG0128989)
13	412	708	C/2 1	568 mq	VARIAZ DIV-FUS-DIV DISTR INTERNA del 31.07.2014 n.46748.1/2014 (prot. BG0128989)

In allegato 1) visure catastali attuali.

In allegato 10) accatastamento fabbricati mappali 412 sub 704-705-
706-707-708 - n. BG0128989 del 31.07.2014.

In allegato 11) accatastamento ex chiesa mappale 1540 - BG0130840
del 04.08.2014 e BG01355174 dell' 11.08.2014

In allegato 12) tipo mappale prot. 135121/2014 BG 0135121 dell'
11.08.2014.

In allegato 23) scheda catastale/visure mappale 6056 – BG0325281 del
22.10.2010.

In allegato 24) scheda catastale-visura mappale 5559 sub1 – BG
0354686 del 02.11.2007.

QUESITO n. 07

A predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D. Lvo 19/05/2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D. Lvo 03/03/2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario.

Sono soggette alla certificazione energetica le unità immobiliari distinte con i nn. 412 sub 704 e 5559 sub1 (appartamento piano terra) trattandosi di immobili dotate di un unico impianto termico.

La certificazione energetica è stata predisposta avvalendosi dell' Ing. Nicola Balini di Cene (BG), accreditato ACE al n. 20414. I certificati con codici n. 16043-000066/14 e 16043-000067/14 del 30/07/2014 attestano che :

1. fabbricato mappale 412 sub704 - classe G - 478,42 KWh/m2a;
2. fabbricato mappale 5559 sub 1 - classe G - 424,25 KWh/m2a.

In allegato 13) A.P.E. n. 16043-000066/14 del 30/07/2014 - mappale 412 sub 704 .

In allegato 14) A.P.E. n. 16043-000067/14 del 30/07/2014 - mappale 5559 sub 1.

QUESITO n. 08

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.

All' atto della notifica del pignoramento datato 20/09/2012, rep n. 6869, trascritto in data 19/10/2012, al n. 45028 reg. gen. e n. 30540 reg. part., il debitore sig.ra [REDACTED] risulta intestataria degli immobili stessi, per la piena proprietà in forza dei seguenti atti :

PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO

ATTO di scrittura privata del 17/02/2005, n. 111935/37038 di rep. notaio Luigi Luosi di Romano di Lombardia (BG), trascritto a Bergamo in data 24/02/2005 ai nn. 9269 reg.gen. e 6268 reg. part.

A favore

Contro

Con il suddetto atto notarile la sig.ra [redacted] ha acquistato la piena proprietà dei terreni distinti in mappa con i nn. 5217 - 5225 .

In allegato 15) nota di trascrizione n. 9269/6268 del 24/02/2005.

PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO

ATTO di vendita del 18/10/1994, n. 2347/487 di rep. notaio Elio Luosi di Caravaggio (BG), trascritto a Bergamo il 09/11/1994 ai nn. 32507 reg. gen. e 23700 reg. part.

A favore

Contro

Con il suddetto atto la sig. ra [redacted] ha acquisito la proprietà del mappale 1540 .

In allegato 16) atto - nota di trascrizione n. 32507/23700 del 09/11/1994.

PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO

ATTO di vendita del 10/03/1993, n. 72240/20986 di rep. notaio Luigi Luosi di Fontanella (BG), trascritto a Bergamo il 03/04/1993 ai nn. 10453 rep. gen. e 7660 reg. part.

A favore

Contro

Con il suddetto atto la sig. ra [redacted] ha acquisito la quota di 1/2

della proprietà dei mappali 412 sub 1 - 2, oggi 412 sub. 701-702-704-705-706-707-708 e 5559 sub. 1 .

In allegato 17) nota di trascrizione n. 10453/7660 del 03/04/1993.

PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO	
ATTO di compravendita del 13/07/1984 , n. 8774/1755 di rep. notaio Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto a Bergamo in data 24/07/1984 ai nn. 19679/16612 .	
A favore	Contro
[REDACTED]	[REDACTED]
Con il suddetto atto la sig. ra [REDACTED] ha acquisito la proprietà del mappale 418 ora 6056, giusta denuncia catastale del 22/10/2010 prot. BG0325281. All' immobile sono compresi i diritti d'acqua di irrigazione. La sig.ra [REDACTED] si è obbligata a lasciare liberi i fossi di irrigazione per consentire il regolare deflusso delle acque.	

In allegato 18) nota di trascrizione n. 19679/16612 del 24/07/1984.

PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO	
ATTO di vendita dell' 11/05/1979, n. 6880/1777 di rep. notaio Adriano Sella, trascritto a Bergamo il 09/06/1979 ai nn. 12091/10257.	
A favore	Contro
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
Con il suddetto atto la sig. ra [REDACTED] ha acquisito la quota di 1/2 della proprietà dei mappali 412 sub 1-2 , oggi 412 sub. 701-702-704-705-706-707-708 e 5559 sub. 1 .	


In allegato 19) nota di trascrizione n. 12091/10257 del 09/06/1979.

QUESITO n. 09

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 non opponibili all'acquirente.

All'atto della notifica del pignoramento datato 20/09/2012, rep n. 6869, trascritto in data 19/10/2012, al n. 45028 reg. gen. e n. 30540 reg. part., risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie:

CRONISTORIA DEI BENI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO datato 20/09/2012, rep n. 6869, trascritto in data 19/10/2012, al n. 45028 reg.gen. - n. 30540 reg. part.	
ATTO N. 1	
Terreni 5217 – 5225 Fabbricati 412 sub 704 – 412 sub705 – 412 sub706 – 412 sub707 - 412 sub708 - 6056 – 1540 e 5559 sub 1.	
A favore	Contro
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO OROBICA DI BARIANO E COLOGNO AL SERIO a.r.l.	
Atto Amministrativo	
Atto di pignoramento immobiliare datato 20/09/2012, rep n. 6869.	
Trascrizione	
Bergamo , in data 19/10/2012, al n. 45028 reg.gen. - n. 30540 reg. part.	

Il suddetto atto di pignoramento è l'oggetto della presente perizia, gravante unicamente sugli immobili in oggetto per la complessiva somma di € 120.622,85 oltre accessori.

In allegato 21) nota di trascrizione atto di pignoramento immobili n. 6869 rep. del 20/09/2012.

ATTO N. 2

Terreni 5217 – 5225	
Fabbricati 412 sub 704 – 412 sub705 – 412 sub706 – 412 sub707 - 412 sub708 - 6056 – 1540 e 5559 sub 1.	
A favore	Contro
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO OROBICA DI BARIANO E COLOGNO AL SERIO a.r.l.	
Atto Amministrativo	
Atto di pignoramento Immobiliare datato 11/01/2012, rep n. 274.	
Trascrizione	
Bergamo , il 08/02/2012 al nn. 6329 reg. gen. e 4261 reg. part.	

Non risultano annotamenti sul suddetto atto di pignoramento riguardante unicamente gli immobili in oggetto.

In allegato 20) nota di trascrizione atto di pignoramento immobili n. 274 rep. del 11/01/2012

QUESITO n. 10 .

Alla determinazione del valore degli immobili pignorati .

Alla luce di quanto fino ad ora precisato ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione di mercato degli immobili oggetto della presente perizia.

- Preso atto dei prezzi medi di mercato degli edifici ad uso residenziale posti nella zona e dei prezzi medi di costruzione.
- Preso atto dei valori delle aree deliberati dal Comune di Calcinato.
- Preso atto delle normative edilizie ed urbanistiche delle aree oggetto di perizia.
- Preso atto nella natura e valore storico ed ambientale della cascina "Molrotto" ed dell' ex Cappella ecclesiale .

- Preso atto che i terreni agricoli non edificabili sono contermini a zone residenziali-produttive e di servizio pubblico, dotate di ogni urbanizzazione.
- Preso atto dell' edificabilità del mappale n. 5217 di " ambito residenziale" facente parte di un più ampio comparto soggetto a Piano Attuativo convenzionato, secondo gli indici della scheda AIR5 allegata al CDU, in ALL. 7 alla presente perizia che si richiama per i contenuti tecnici.
- Preso atto che il fabbricato residenziale è occupato dalla sig.ra Gatti Bianca Rosa proprietaria dell' immobile limitatamente al mappali n. 412 sub 704- 412 sub 705 e 5559 sub 1.
- Rilevate le particolari caratteristiche architettoniche e di pregio delle aree comuni, in particolare del vano scala con atrio-disimpegno decorato e pavimenti in pietra, nonché la presenza in alcune unità immobiliari con solai voltati, solai decorati e camini in stlle con contorni in pietra che contribuiscono alla determinazione del valore del bene.
- Fatti i debiti e prudentziali raffronti con Immobili simili posti in zona.
- Considerato il valore delle aree urbane, pertinenze esclusive degli edifici ai mappali 1540 e 6056.
- Considerato i valori delle aree urbane edificate.

Tutto ciò, detto, il sottoscritto C.T.U. ritiene equo valutare gli immobili come segue:

VALORE VENALE DI MERCATO			
Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore totale
	Mq.	€/mq.	€
Terreno mappale 5225	1.320	40,00	52.800,00

Terreno mappale 5217	1.360	90,00	122.400,00
Tettoie - area pertinenziale Mappale 6056	98,78	300,00	29.634,00
	2.880	40,00	115.200,00
Fabbricato - corte Mappale 1540	66,00	1.000,00	66.000,00
	47,70	40,00	1.908,00
Appartamento Mappale 412 sub 704	160,20	2.000,00 ***	320.400,00
	82,20	900,00 ***	73.980,00
Accessori Mappale 5559 sub 1	72,10	900,00 ***	64.890,00
Appartamento Mappale 412 sub 705	230,00	1.800,00 ***	414.000,00
Appartamento Mappale 412 sub 706	145,50	900,00 ***	130.950,00
Appartamento Mappale 412 sub 707	173,00	1.000,00 ***	173.000,00
Sottotetto Mappale 412 sub 708	644,50	300,00 ***	193.350,00
Valore complessivo			1.758.512,00

*** nel valore unitario è compresa la proporzionale comproprietà dei beni comuni : accessi, androni, scale e disimpegni di cui ai mappali 412 sub 701 - 412 sub 702 ed il diritto di accesso pedonale/carrabile sul mappale 5559 sub 5.

QUESITO n. 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.

Si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti omogenei :

Lotto 1)

Terreno agricolo di mq. 1320, distinto in catasto terreni al foglio 9, seminativo irriguo arborato - mappale n. 5225 sez. cens. Calcinato, accessibile dalla strada comunale "via Moliroto". Confini in senso orario mappali 5221 - 5224 - 5226 - via Moliroto - 5222 .

LOTTO 1			
Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore totale
	Mq.	€/mq.	€
Terreno mappale n. 5225	1320,00	40,00	52.800,00
Valore complessivo			52.800,00

Lotto 2)

Tettoie di mq. 96,78 con area di pertinenza recintata di catastali mq. 2880, distinte in catasto urbano al foglio 9, categoria catastale C/6 - mappale n. 6056 sez. cens. Calcinato, al bene sono compresi i diritti d'acqua di irrigazione. Fabbricato ex cappella ecclesiale di mq. 66,00 oltre a mq. 47,70 di cortile, distinta in catasto urbano al foglio 9, categoria B/7 - mappale n. 1540 sez. cens. Calcinato. Area edificabile di complessivi catastali mq. 1360 distinta in catasto terreni al foglio 9, seminativo irriguo arborato - mappale n. 5217 sez. cens. Calcinato.

I beni sono accessibili dalla strada comunale "via Moliroto". Confini in senso orario mappali 5212 - 5216 - roggia Patera - via Moliroto - 5047 e 5214.

LOTTO 2			
Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore totale
	Mq.	€/mq.	€
Terreno Mappale 5217	1.360,00	90,00	122.400,00
Tettoie – area pertinenziale Mappale 6056	98,78	300,00 *	29.634,00
	2.880	40,00	115.200,00
Fabbricato ex cappella ecclesiale e corte Mappale 1540	66,00	1.000,00	66.000,00
	47,70	40,00	1.908,00
Valore complessivo			335.142,00
* Il valore del bene è calcolato sulle superfici legali autorizzate al netto degli oneri di demolizione della parte di tettoia non condonabile.			

Lotto 3)

Appartamento al piano terra di complessivi mq. 314,50, di tre vani e dieci accessori, così composto : mq. 242,40 catasto urbano al foglio 13, categoria catastale A/3 - mappale n. 412 sub 704 nonché locali accessori per mq. 72,10 catasto urbano al foglio 13, categoria catastale C/2 - mappale n. 5559 sub 1 sez.cens.Calcinate, il tutto accessibile dalla strada comunale "via Molirotto" attraverso androni (mappale n. 412 sub701 e 5559 sub 5). Confini in senso orario mappali 412 sub 701 - 412 sub 702 - 5559 sub 4 - 5559 sub 2 - accesso 5559 sub 5 - via Molirotto.

LOTTO 3			
Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore totale
	Mq.	€/mq.	€
Appartamento	160,20	2000,00 ***	320.400,00
Mappale 412 sub 704	82,20	900,00 ***	73.980,00
Locali accessori mappale n. 5559 sub1	72,10	900,00 ***	64.890,00

Valore complessivo	459.270,00
<p>*** Nel valore è compresa la proporzionale comproprietà dei beni comuni : accessi, androni, scale e disimpegni di cui ai mappali 412sub701 - 412sub702 e i diritti di accesso carrale/pedonale sul mappale 5559 sub 5. Il lotto è l'abitazione di residenza della sig.ra [REDACTED] che lo occupa.</p>	

Lotto 4)

Appartamento al piano primo di mq. 230,00, di due vani e sei accessori, catasto urbano al foglio 13, categoria catastale A/3 – mappale n. 412 sub 705 sez.cens. Calcinato, accessibile dalla strada comunale "via Molirotto" attraverso androni (mappale n. 412 sub701 e 5559 sub 5) e scala con disimpegno (mappale 412 sub 702). Confini in senso orario mappali 2694 – 5559 sub 4 – 412 sub 702 – 412 sub 706 - via Molirotto .

LOTTO 4			
Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore totale
	Mq.	€/mq.	€
Appartamento mappale n. 412 sub 705	230,00	1.800,00 ***	414.000,00
Valore complessivo			414.000,00
<p>*** Nel valore è compresa la proporzionale comproprietà dei beni comuni : accessi, androni, scale e disimpegni di cui ai mappali 412 sub701 – 412 sub 702 e i diritti di accesso carrale/pedonale sul mappale 5559 sub 5. Il lotto è l'abitazione principale della figlia della sig. [REDACTED] che lo occupa.</p>			

Lotto 5)

Appartamento al piano primo di mq. 145,50 , di cinque vani e tre accessori, catasto urbano al foglio 13, categoria catastale A/3 – mappale n. 412 sub 706 sez.cens. Calcinato, accessibile dalla strada comunale "via Molirotto" attraverso androni (mappale n. 412 sub701 e 5559 sub 5) e scala con disimpegno (mappale 412 sub 702). Confini in senso orario mappali 412 sub 705 - 412 sub 702 – 412 sub 708 .

LOTTO 5			
Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore totale
	Mq.	€/mq.	€
Appartamento mappale n. 412 sub 706	145,50	900,00 ***	130.950,00
Valore complessivo			130.950,00
*** Nel valore è compresa la proporzionale comproprietà dei beni comuni : accessi, androni, scale e disimpegni di cui ai mappali 412 sub 701 - 412 sub 702 e i diritti di accesso carrabile/pedonale sul mappale 5559 sub 5.			

Lotto 6)

Appartamento al piano primo di mq. 173,00, di due vani e due accessori, catasto urbano al foglio 13, categoria catastale A/3 – mappale n. 412 sub 707 sez.cens.Calcinate, accessibile dalla strada comunale "via Molirotto" attraverso androni (mappale n. 412 sub 701 e 5559 sub 5) e scala con disimpegno (mappale 412 sub 702). Confini in senso orario mappali mappali 5559 sub 2 – 412 sub 708 – 412 sub 702 .

LOTTO 6			
Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore totale
	Mq.	€/mq.	€
Appartamento mappale n. 412 sub 707	173,00	1.000,00 ***	173.000,00
Valore complessivo			173.000,00
*** Nel valore è compresa la proporzionale comproprietà dei beni comuni : accessi, androni, scale e disimpegni di cui ai mappali 412 sub701 – 412 sub 702 e i diritti di accesso carrabile/pedonale sul mappale 5559 sub 5.			

Lotto 7)

Sottotetto al piano primo e secondo di mq. 644,50, catasto urbano al foglio 13, categoria catastale C/2 – mappale n. 412 sub 708 sez.cens.Calcinate, accessibile dalla strada comunale "via Molirotto" attraverso androni (mappale n. 412 sub 701 e 5559 sub 5) e scala con disimpegno (mappale 412 sub 702) . Confini in senso orario mappali 412 sub 702 – 412 sub 708 - 412 sub 707 – 5559 sub 2 – 2694 .

LOTTO 7			
Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore totale
	Mq.	€/mq.	€
Scottoletto mappale n. 412 sub 708	644,50	300,00 ***	193.350,00
Valore complessivo			193.350,00
*** Nel valore è compresa la proporzionale comproprietà dei beni comuni : accessi, androni, scale e disimpegni di cui ai mappali 412 sub701 – 412 sub702 e i diritti di accesso carrabile/pedonale sul mappale 5559 sub 5.			

In allegato 22) planimetria rilievo dei beni

QUESITO n. 12

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni .

I beni individuati ai nn. 412 sub. 704-705-706-707-708 e 5559 sub 1 sono comodamente divisibili in quanto il compendio immobiliare è accessibile, a partire dalla strada Comunale via Moliroto attraverso gli accessi, androni, porticati, scale e disimpegno dei "beni comuni" distinti col nn. 412 sub 701 – 412 sub 702 e 5559 sub 5 .

Il terreno al mappale 5217 non è divisibile in quanto privo di autonomo accesso che viene garantito dalla strada comunale "via Moliroto" attraverso la continuità con il mappale 6056.

QUESITO n. 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del

contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio lessata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, ho riscontrato che i beni oggetto di pignoramento risultano liberi, ad eccezione degli appartamenti – mappali 412 sub. 704 – 5559 sub 1 e 412 sub 705 che costituiscono l'abitazione di residenza della stessa sig.ra [REDACTED] e della figlia che li occupano.

QUESITO n. 14

All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici Comunali competenti, preciso che i beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

QUESITO n. 15

All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allega alla presente relazione planimetrie dei fabbricati con piante dei piani, planimetria delle aree con individuati i beni, (ALL. 3 – 10-11-12- 22 E 23), i lotti (ALL.4), i rilievi (ALL. 22) e documentazione fotografica :

ALL. 5 a – fotografie d'insieme e beni comuni mappali 412 sub701-702 .

ALL. 5 b – fotografie appartamento lotto 3 - mappali 412 sub704 e 5559 sub 1 .

ALL. 5c – fotografie appartamento lotto 4 – mappale 412 sub 705 .

ALL. 5d – fotografie appartamento lotto 5 – mappale 412 sub 706 .

ALL. 5e – fotografie appartamento lotto 6 – mappale 412 sub 707 .

ALL. 5f – fotografie appartamento lotto 7 – mappale 412 sub 708 .

ALL. 5g – fotografie lotto 2 – mappali 5217-6056 e 1540 .

ALL. 5h – fotografie lotto 1 – mappale 5225 .

QUESITO n. 16

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

QUESITO n. 17

Al deposito di separate e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato e 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.

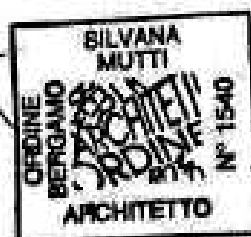
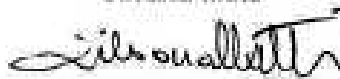
Si allega separata descrizione.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione ritenendo di aver concluso il compito affidatomi, allo scopo di far conoscere all' Ill. mo sig. Giudice la verità.

Cene li, 11 agosto 2014

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

Silvana Mutti



ELENCO ALLEGATI

ALL. 1) visure catastali attuali.

ALL. 2) inquadramento generale dei beni.

ALL. 3) individuazione dei beni.

ALL. 4) individuazione dei lotti.

ALL. 5) documentazione fotografica.

- ALL. 6) concessione edilizia in sanatoria n. 1 del 12/09/1997 e certificato di usabilità del 12/09/1997 rilasciati dal Comune di Calcinato.
- ALL.7) certificato destinazione urbanistica Comune di Calcinato del 15/07/201.
- ALL. 8) visure catastali dei beni all' atto di pignoramento.
- ALL. 9) estratto mappa all' atto di pignoramento.
- ALL.10) accatastamento fabbricato n. BG0128989 del 31.07.2014.
- ALL.11) accatastamento ex chiesa n. BG0130840 del 04.08.2014 e BG01355174 dell' 11.08.2014.
- ALL.12) tipo mappale prot. 135121/2014 – BG0135121 dell' 11.08.2014.
- ALL.13) A.P.E. n. 16043-000066/14 del 30/07/2014.
- ALL.14) A.P.E. n. 16043-000067/14 del 30/07/2014.
- ALL.15) nota di trascrizione n. 9289/6268 del 24/02/2005.
- ALL.16) atto e nota di trascrizione n. 32507/23700 del 09/11/1984.
- ALL.17) nota di trascrizione n. 10453/7660 del 03/04/1993.
- ALL.18) nota di trascrizione n. 19679/18612 del 24/07/1984.
- ALL.19) nota di trascrizione n. 12091/10257 del 09/06/1979.
- ALL. 20) nota di trascrizione atto di pignoramento 20/09/2012, n. 6869.
- ALL. 21) nota di trascrizione atto di pignoramento 11/01/2012, n. 274.
- ALL. 22) planimetria rilievo dei beni.
- ALL. 23) accatastamento fabbricato BG0325281 del 22.10.2010.
- ALL. 24) accatastamento fabbricato BG0354685 del 02.11.2007

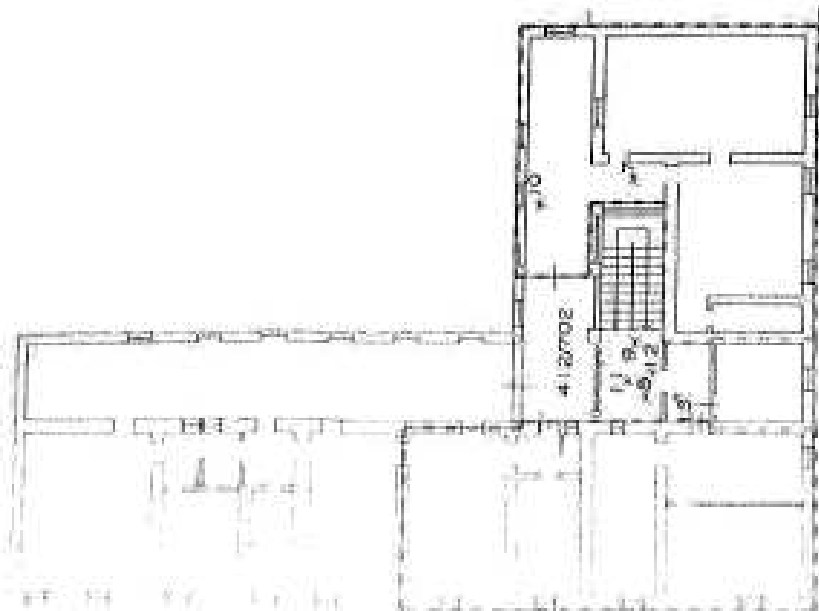
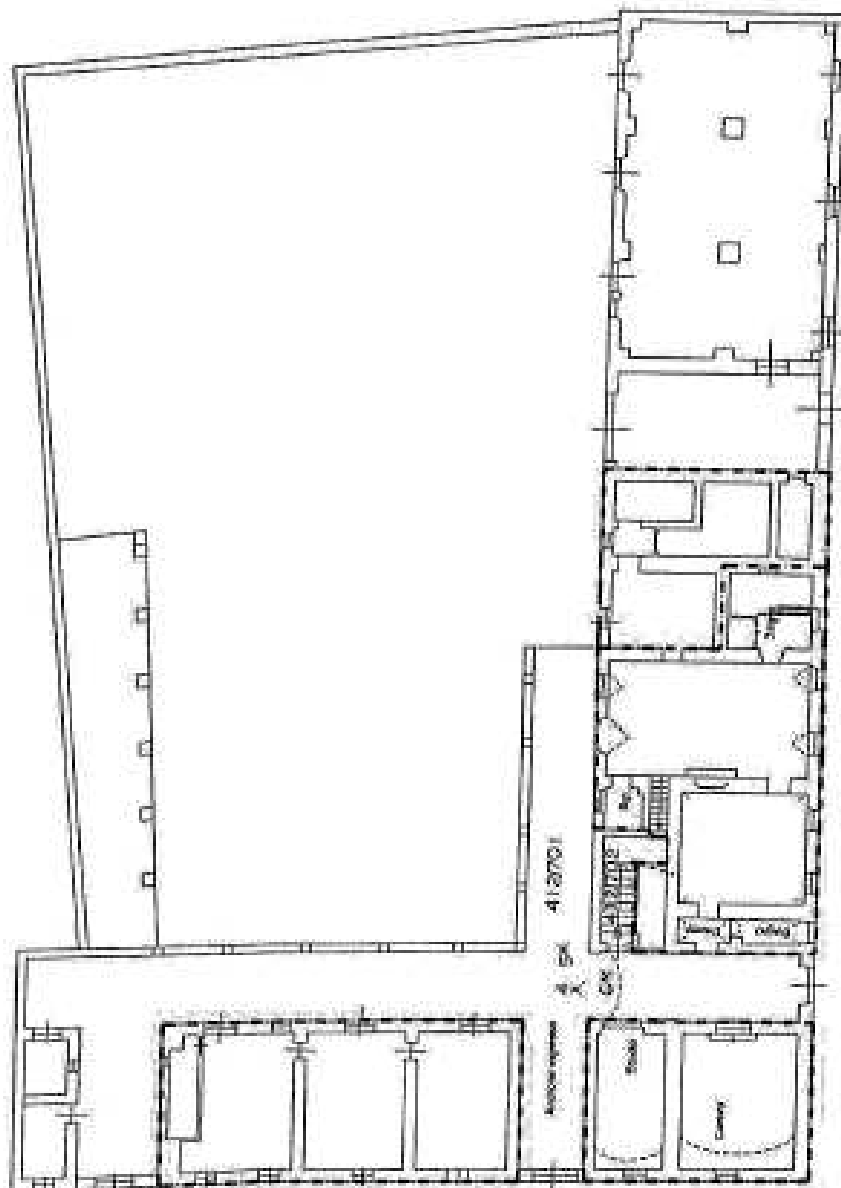
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Mapp. 412 sub. 701 e 702

ALLEGATO N. 5A

AREE COMUNI ED ESTERNI





FOTOGRAFIA 1

Edificio nel quale sono contenute le unità immobiliari – Località Moliroto



FOTOGRAFIA 2

Edificio nel quale sono contenute le unità immobiliari – Località Moliroto



FOTOGRAFIA 3

Edificio nel quale sono contenute le unità immobiliari - Località Moliroto



FOTOGRAFIA 4

Androne ingresso Sub. 701



FOTOGRAFIA 5

Androne Ingresso Sub. 701



FOTOGRAFIA 6

Ingresso Sub. 702



FOTOGRAFIA 7

Sub. 702



FOTOGRAFIA 8 - particolare affresco

Sub. 702



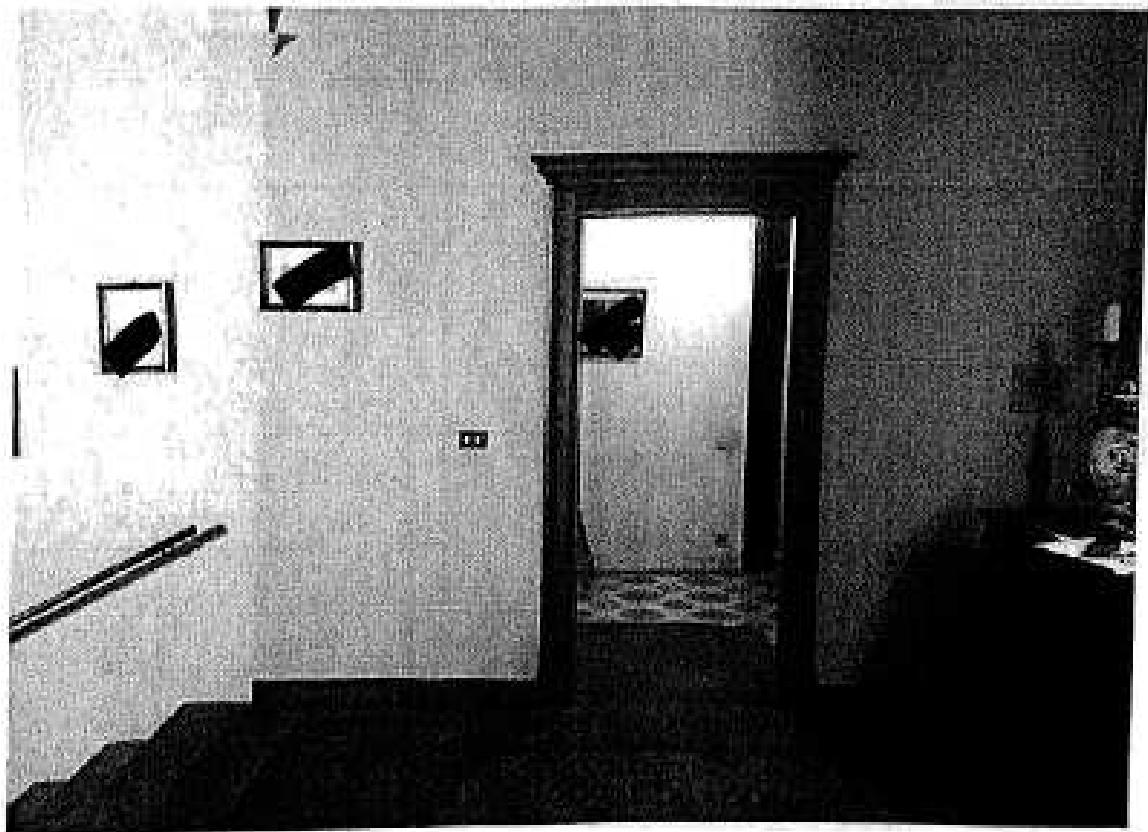
FOTOGRAFIA 9 - particolare soffitto

Sub. 702



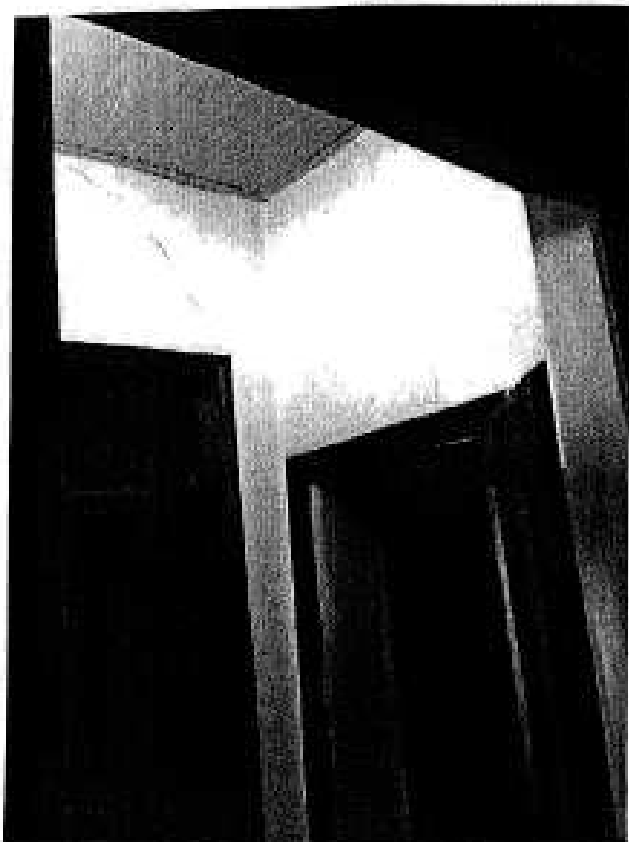
FOTOGRAFIA 10

Sub. 702



FOTOGRAFIA 11

Sub. 702



FOTOGRAFIA 12

Sub. 702



FOTOGRAFIA 13

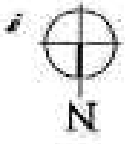
Sub. 702

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Mapp. 412 sub. 704 e Mapp. 5559 sub. 1

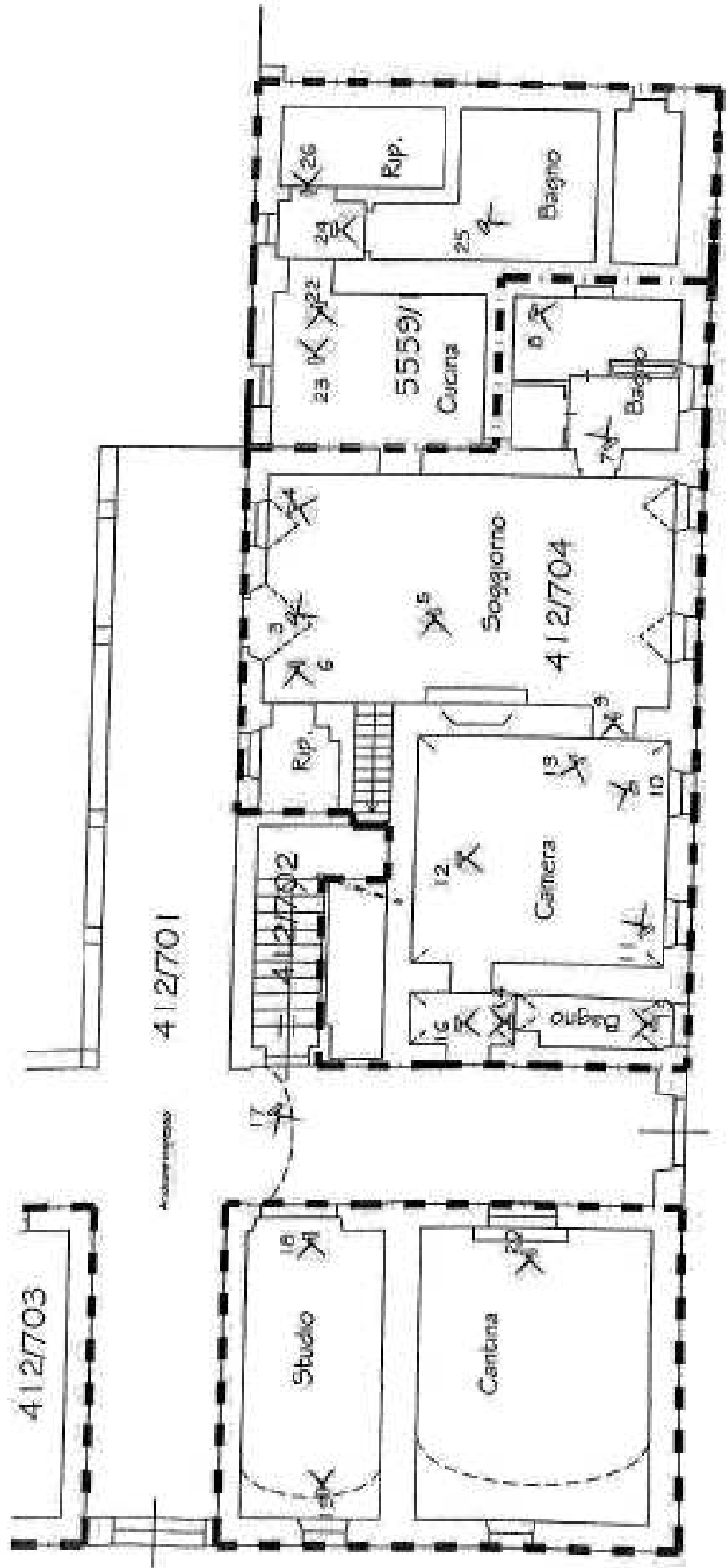
ALLEGATO N. 5B

PIANO TERRA

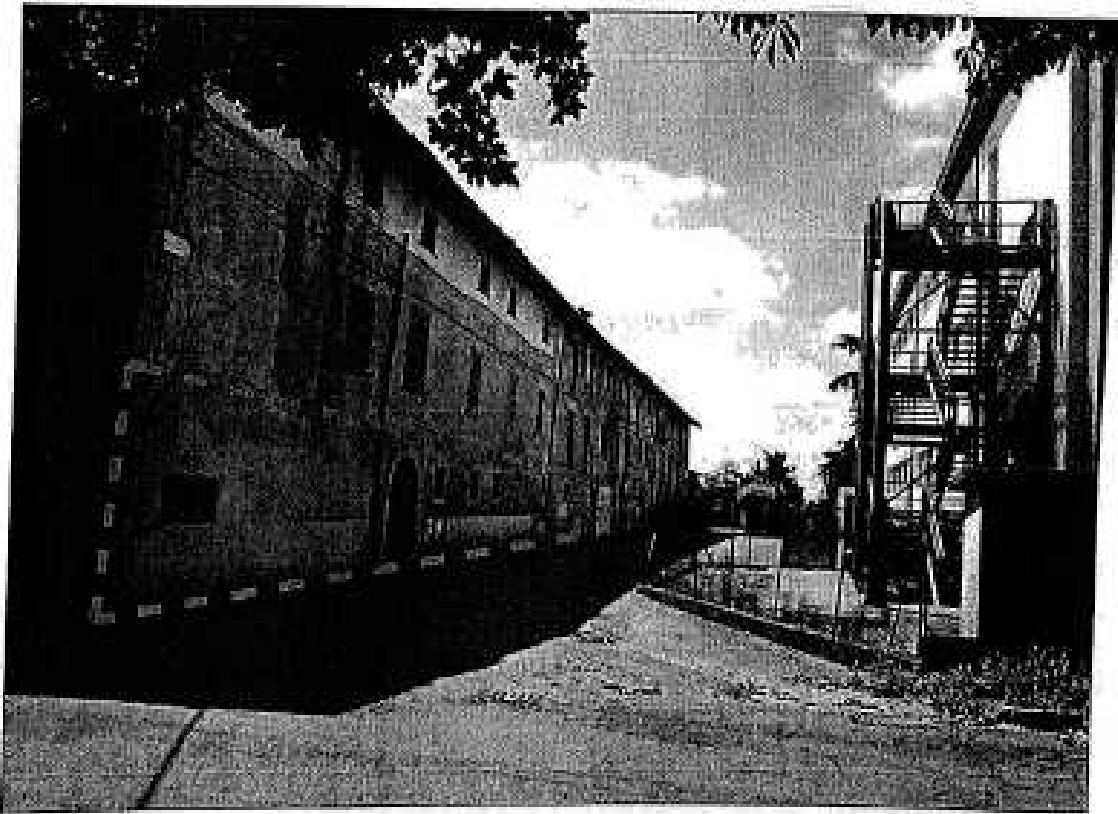
mappale 412 sub. 704 - mappale 5559 sub. 1



21
天



天 2



FOTOGRAFIA 1 - mapp. 412 sub. 704

Esterno



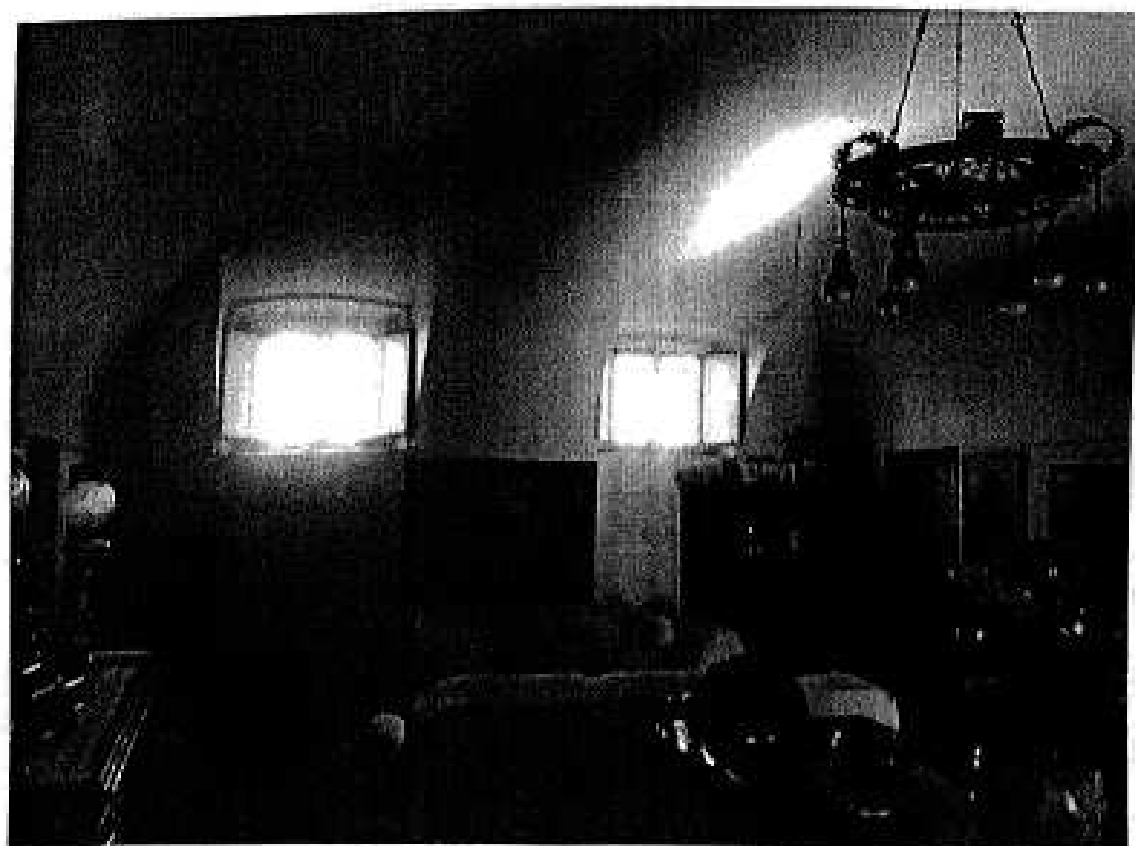
FOTOGRAFIA 2

Esterno via Mollrotto



FOTOGRAFIA 3

Pranzo / soggiorno



FOTOGRAFIA 4

Pranzo / soggiorno



FOTOGRAFIA 5
Pranzo / soggiorno



FOTOGRAFIA 6
Ripostiglio adiacente il soggiorno



FOTOGRAFIA 7

Bagno adiacente al soggiorno



FOTOGRAFIA 8

Bagno adiacente al soggiorno



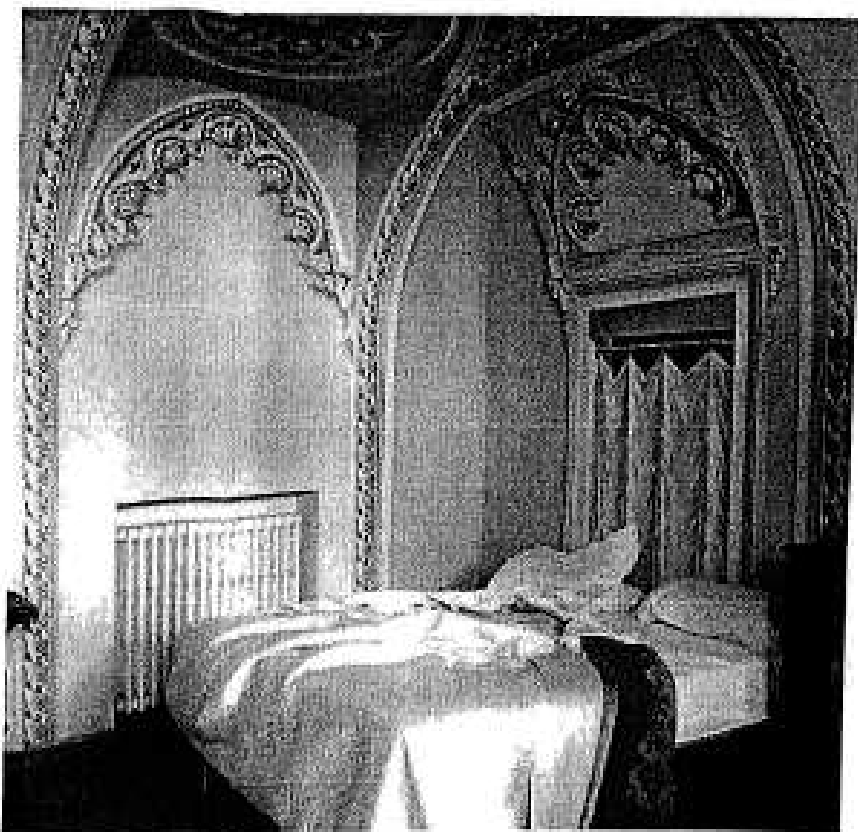
FOTOGRAFIA 9

Camera



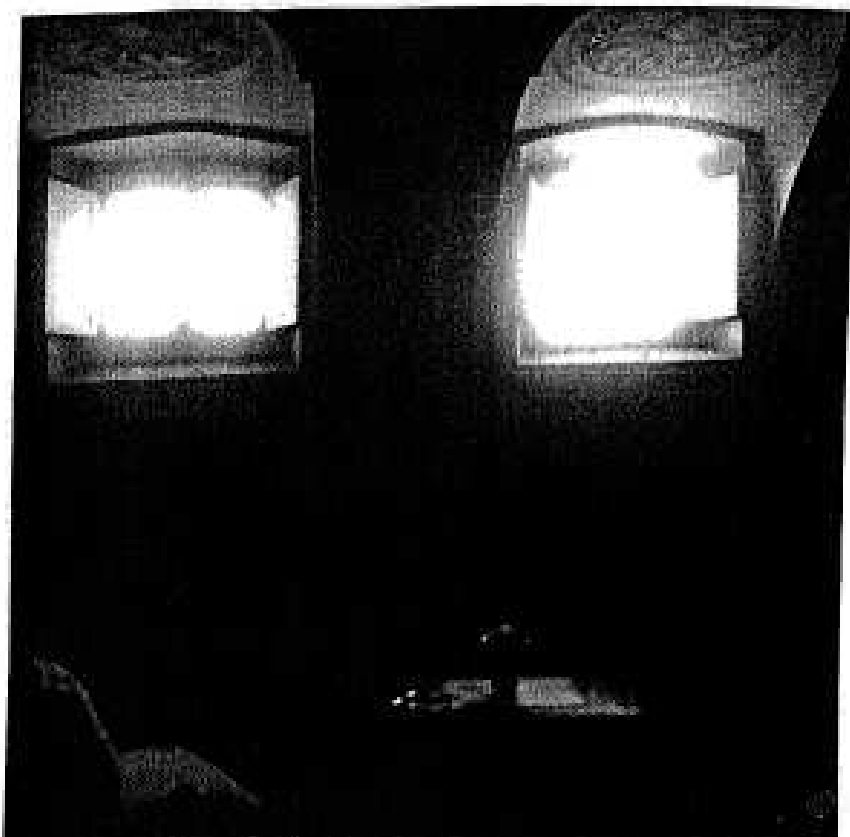
FOTOGRAFIA 10

Camera



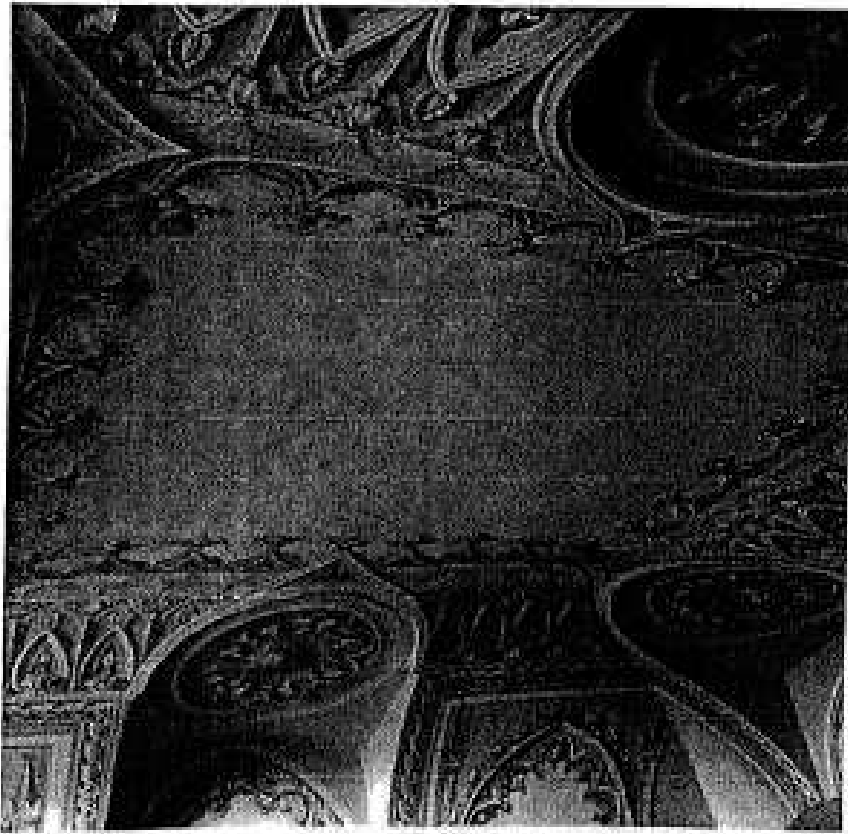
FOTOGRAFIA 11

Camera



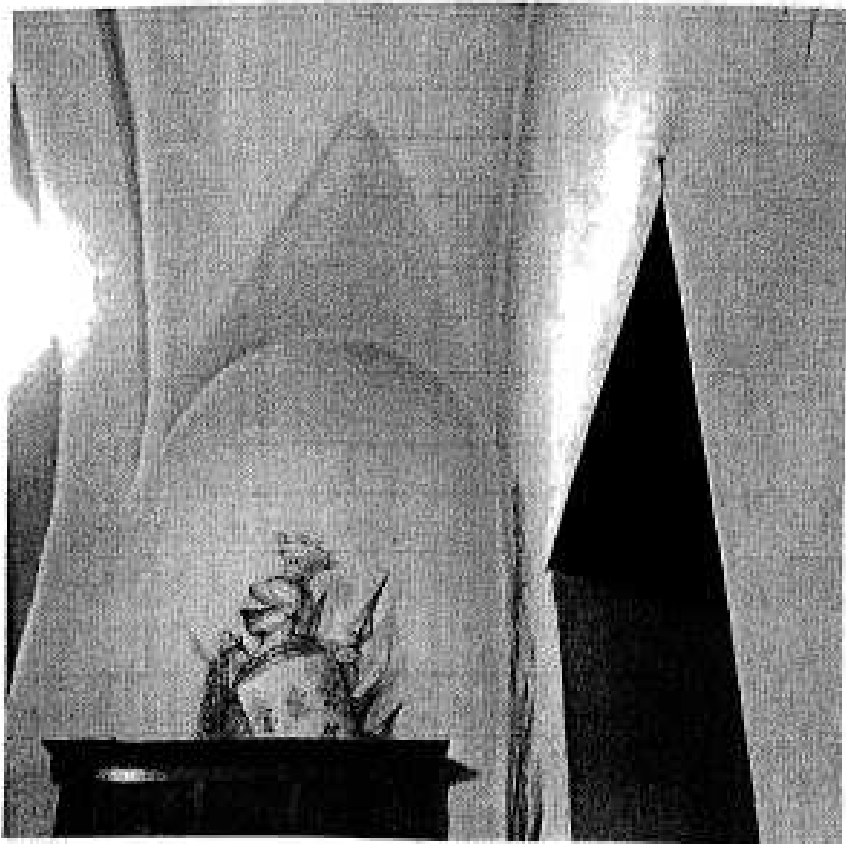
FOTOGRAFIA 12

Camera



FOTOGRAFIA 13

Particolare soffitto camera



FOTOGRAFIA 14

Ripostiglio adiacente camera



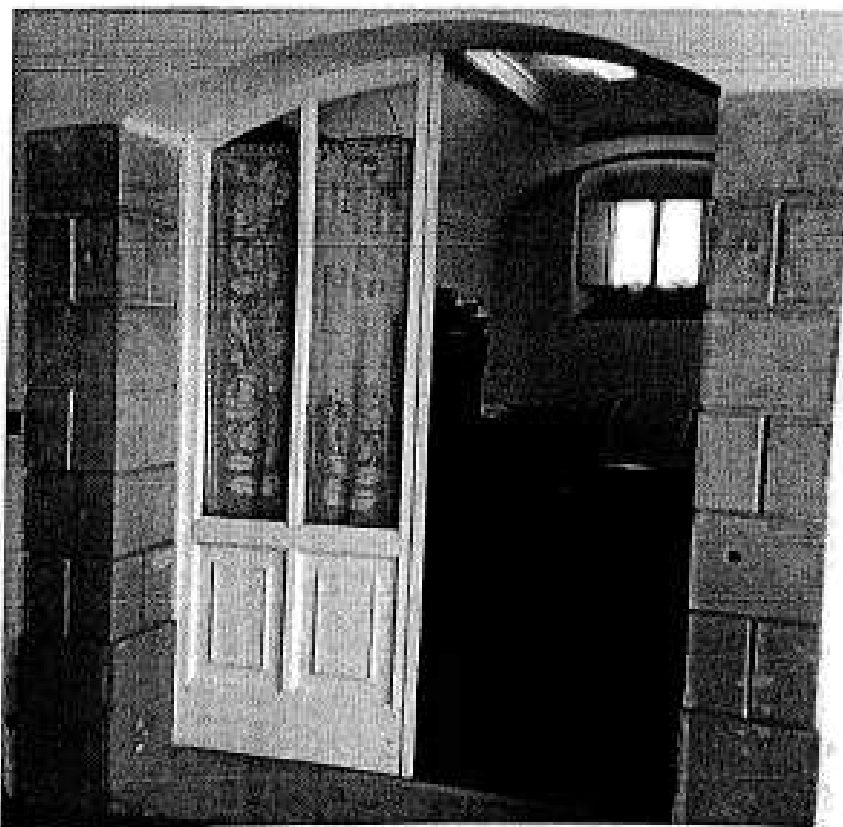
FOTOGRAFIA 15

Bagno e disimpegno adiacente camera



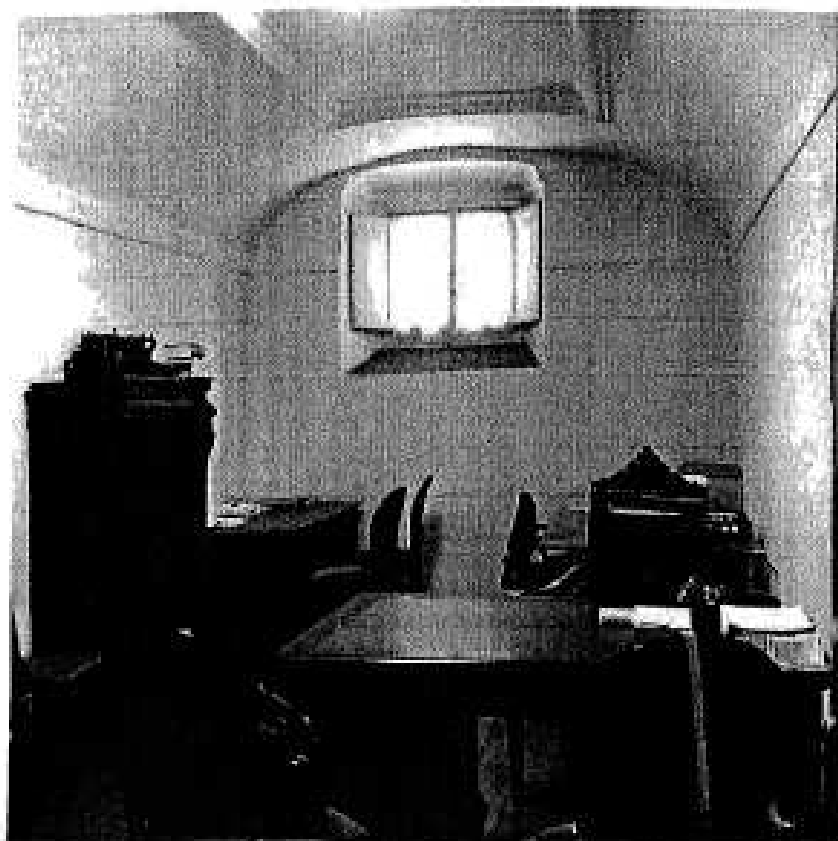
FOTOGRAFIA 16

Bagno adiacente camera



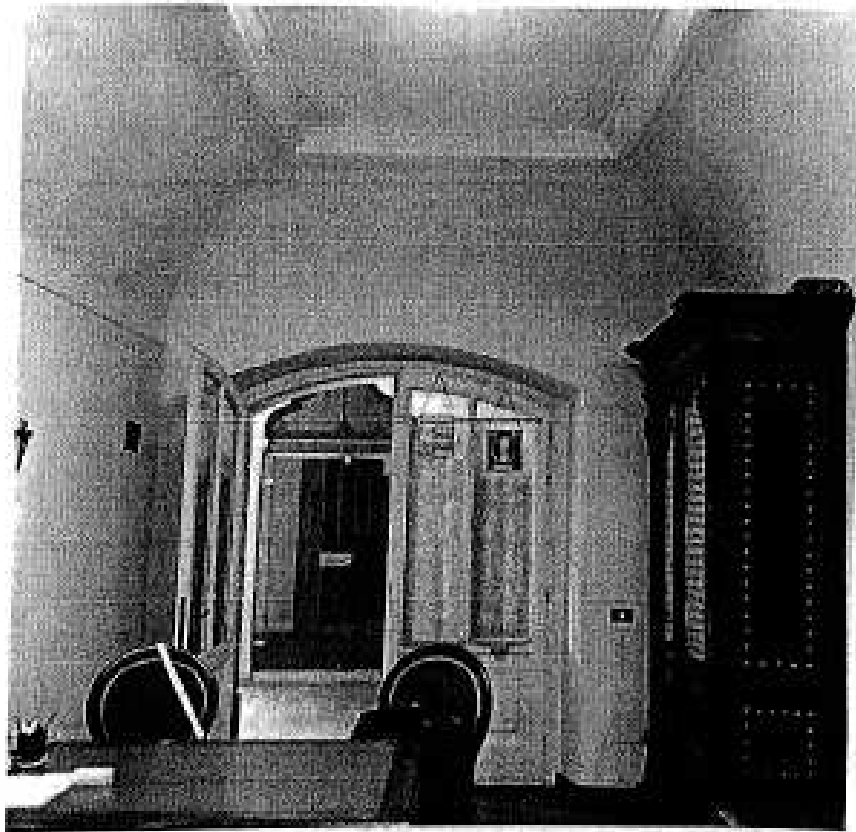
FOTOGRAFIA 17

Ingresso studio



FOTOGRAFIA 18

Studio



FOTOGRAFIA 19

studio



FOTOGRAFIA 20

Cantina



FOTOGRAFIA 21 - mapp. 5559 sub. 1

Interno corte



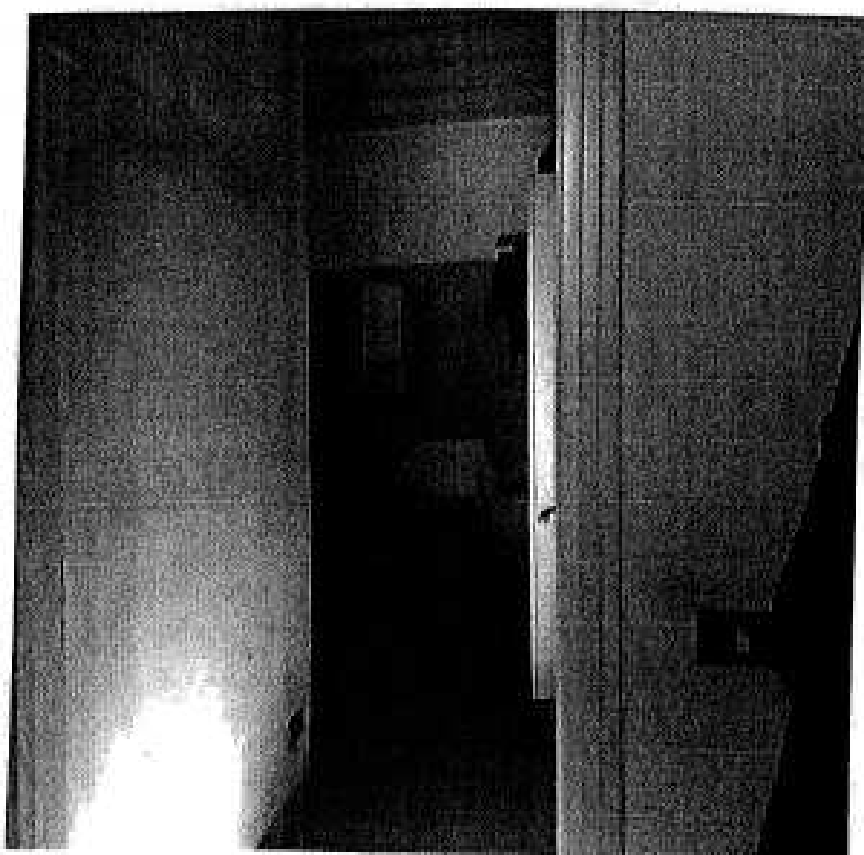
FOTOGRAFIA 22

Cucina



FOTOGRAFIA 23

Disimpegno



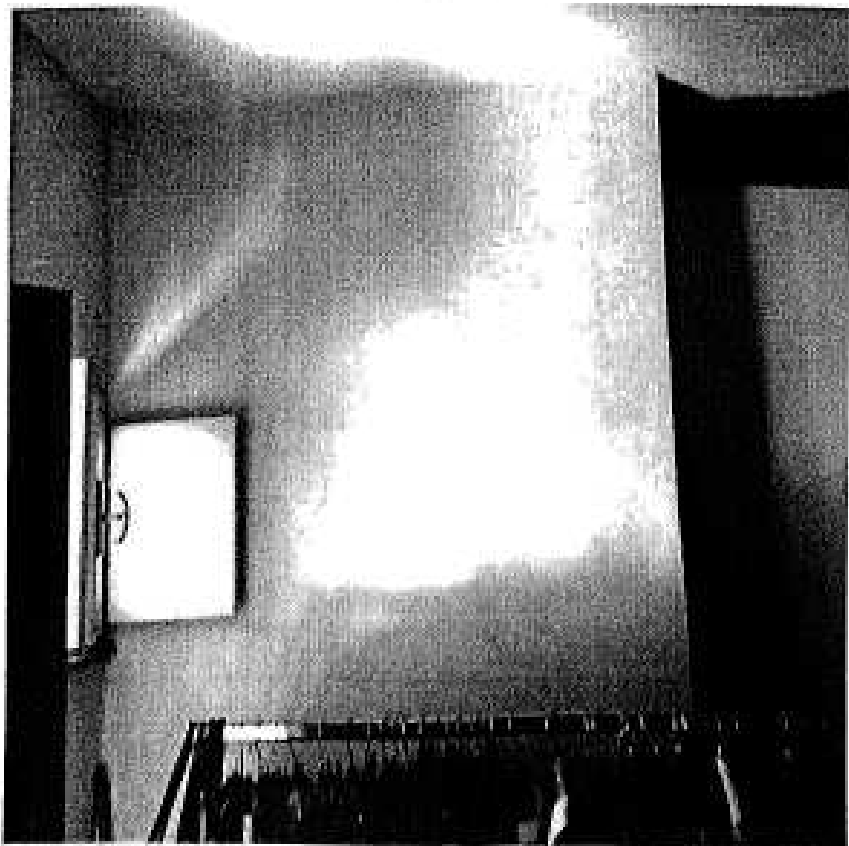
FOTOGRAFIA 24

Bagno



FOTOGRAFIA 25

Bagno

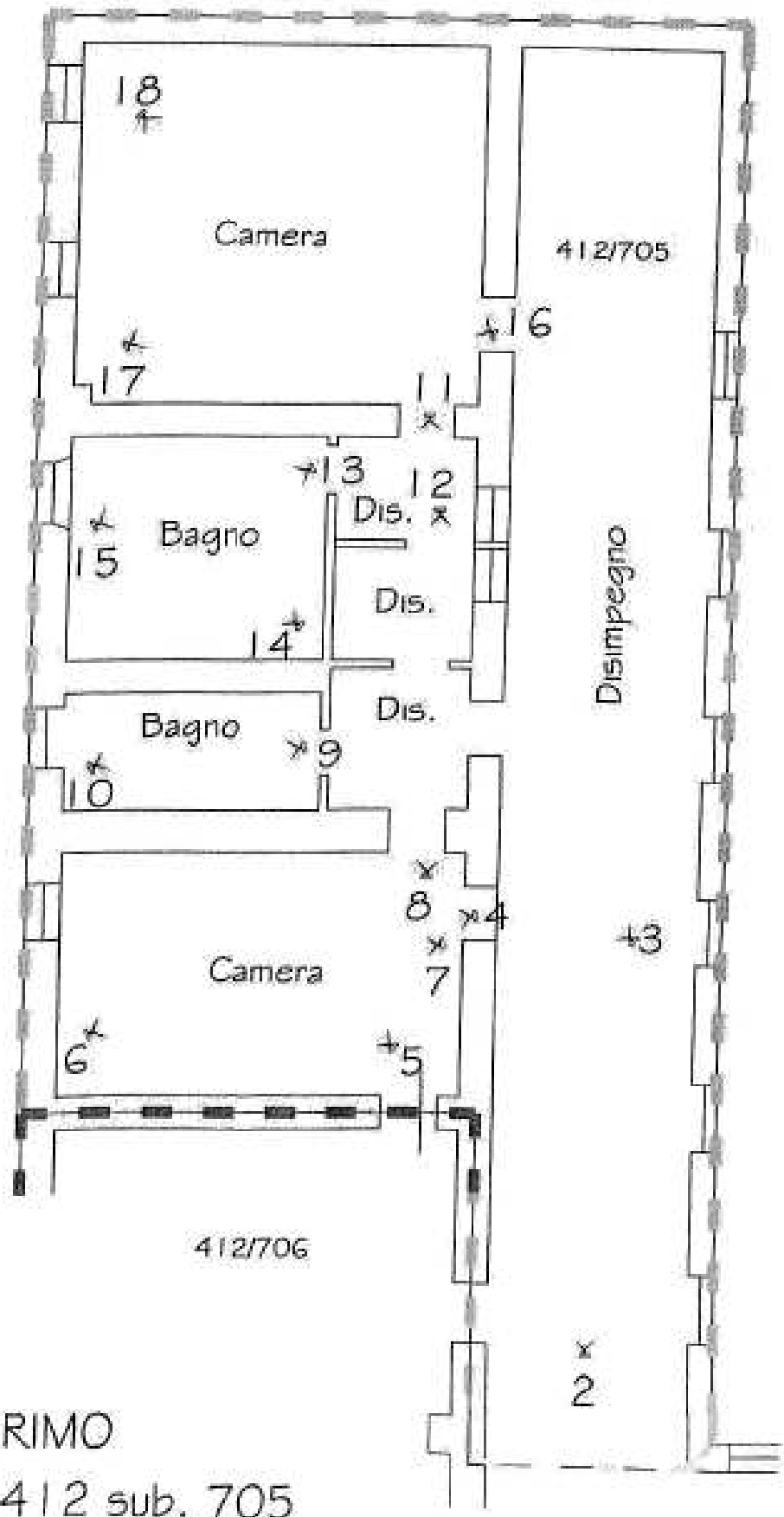
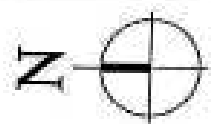


FOTOGRAFIA 26

Ripostiglio

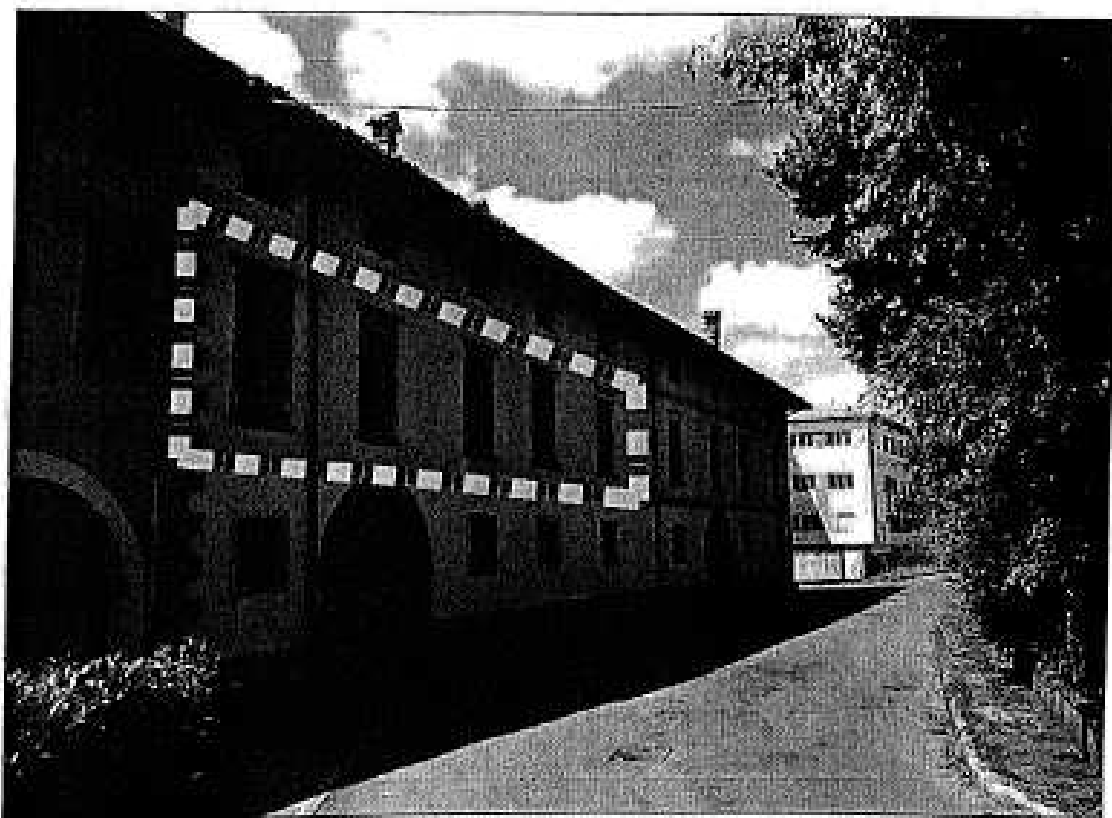
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Mapp. 412 sub. 705

ALLEGATO N. 5C



PIANO PRIMO
mappale 412 sub. 705

412/702



FOTOGRAFIA 1 - mappale 412 sub. 705

Esterno da Via Moliretto



FOTOGRAFIA

Disimpegno



FOTOGRAFIA 3

Ingresso



FOTOGRAFIA 4

Camera



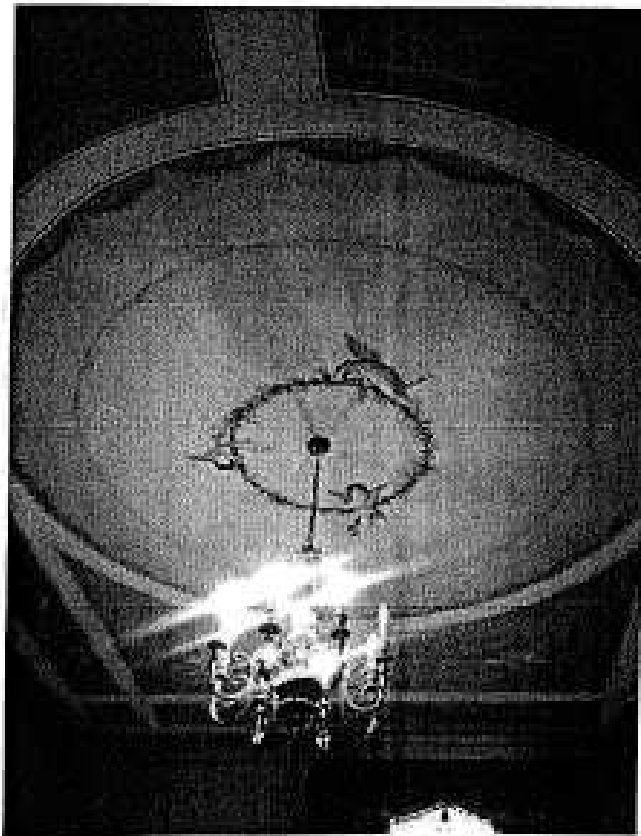
FOTOGRAFIA 5

Camera



FOTOGRAFIA 6

Camera



FOTOGRAFIA 7

Particolare soffitto camera



FOTOGRAFIA 8

Disimpegno



FOTOGRAFIA 9

Bagno



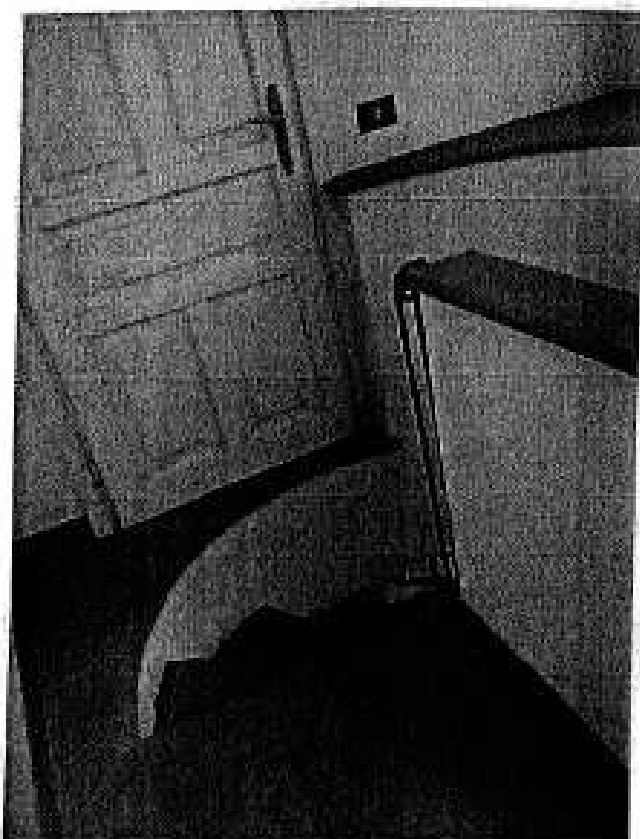
FOTOGRAFIA 10

Bagno



FOTOGRAFIA 11

Disimpegno



FOTOGRAFIA 12

Disimpegno



FOTOGRAFIA 13

Bagno



FOTOGRAFIA 14

Bagno



FOTOGRAFIA 15

Bagno



FOTOGRAFIA 16

Camera



FOTOGRAFIA 17

Camera



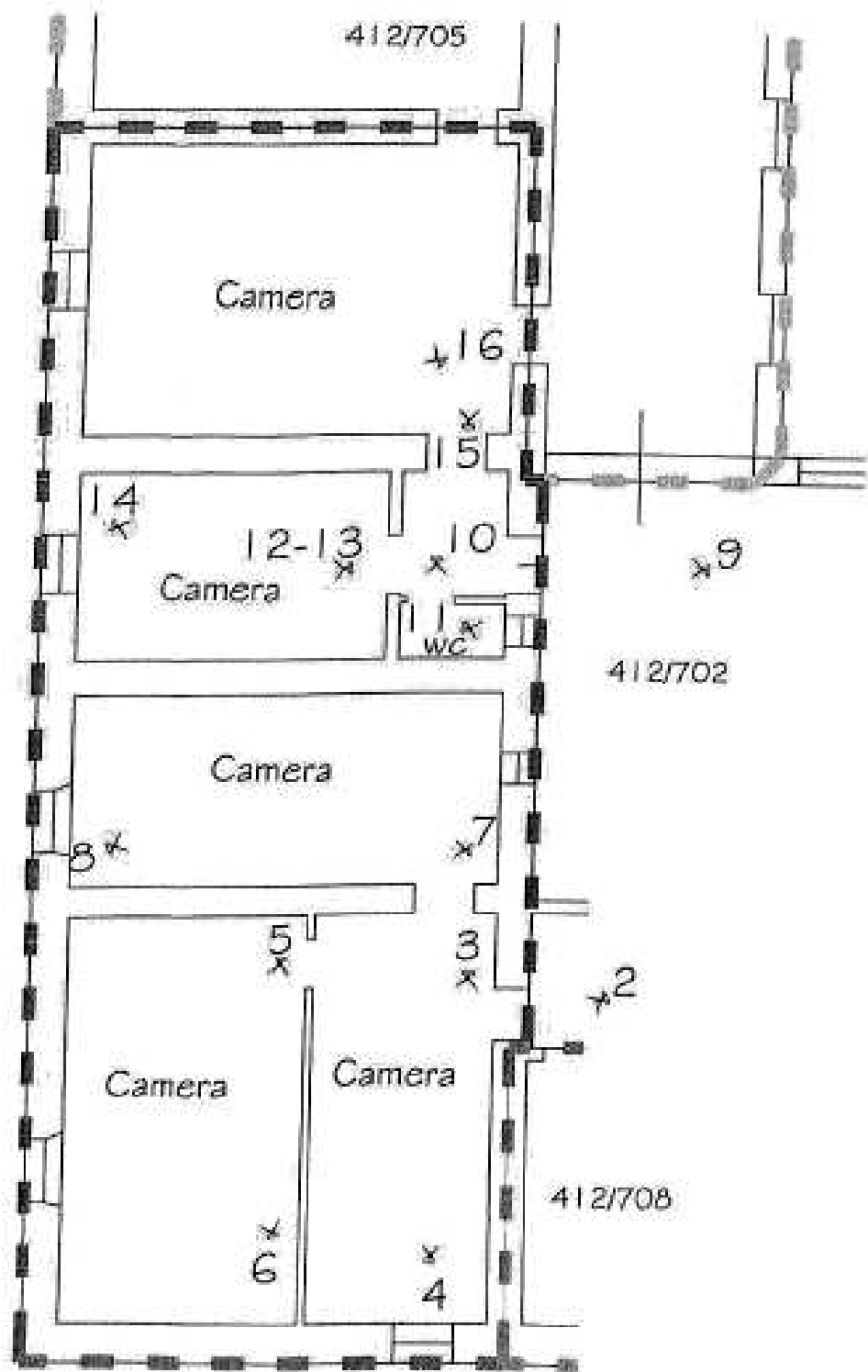
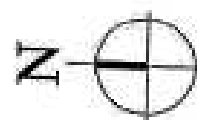
FOTOGRAFIA 18

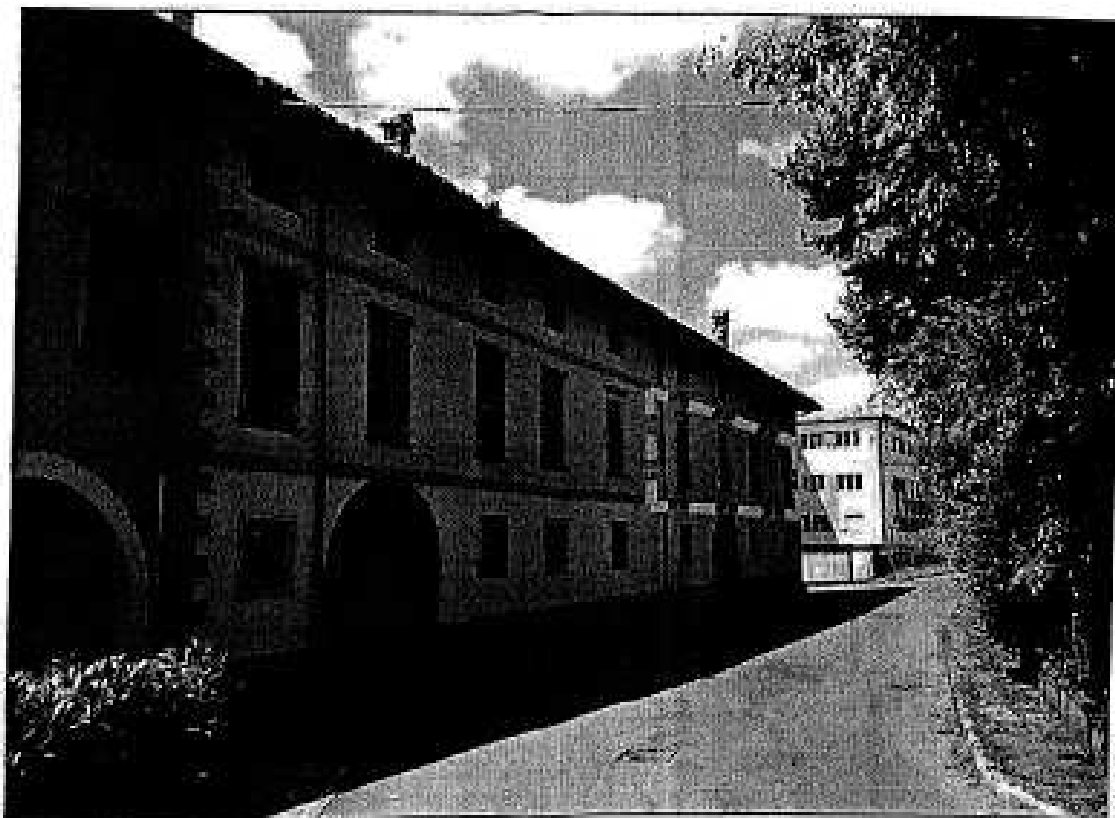
Camera

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Mapp. 412 sub. 706

ALLEGATO N. 5D

PIANO PRIMO
mappale 412 sub. 706





FOTOGRAFIA 1 – mappale 412 sub. 706

Esterno da via Mollrotto



FOTOGRAFIA 2

Ingresso sub. 706



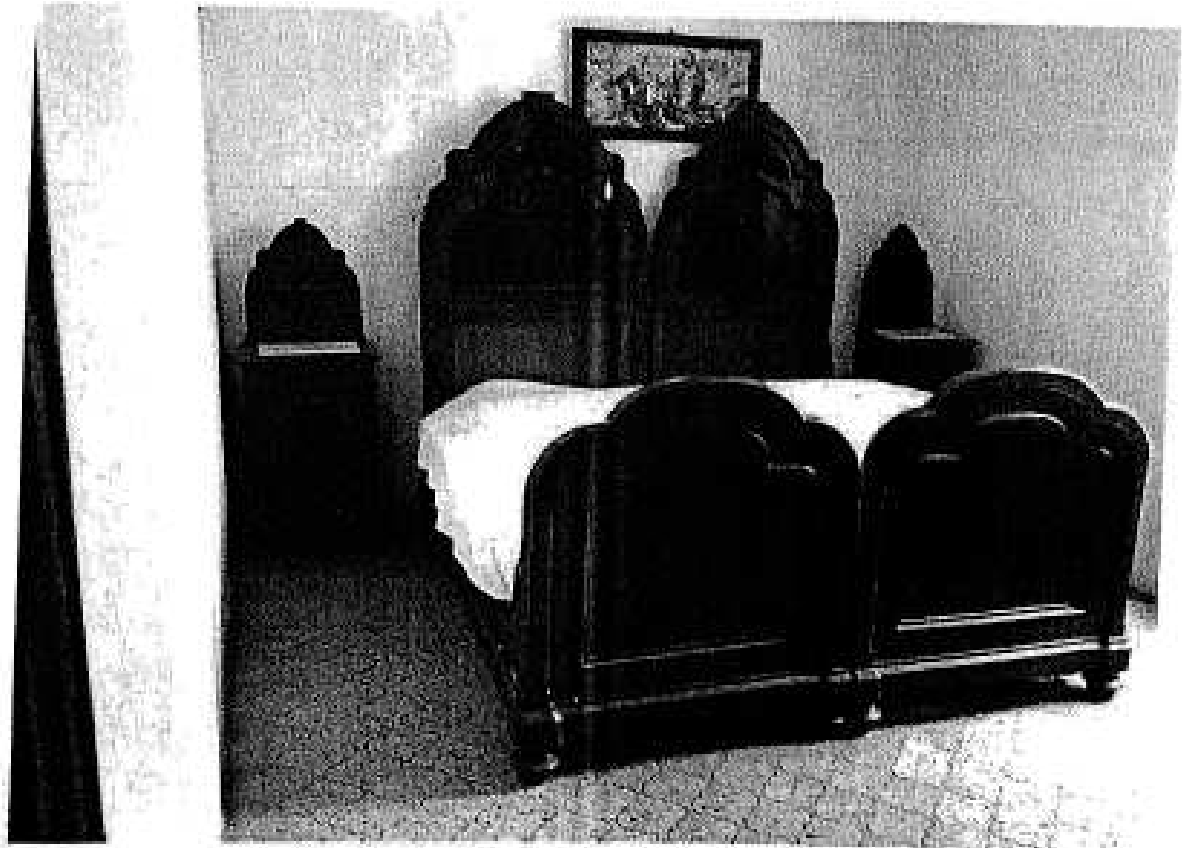
FOTOGRAFIA 3

Camera



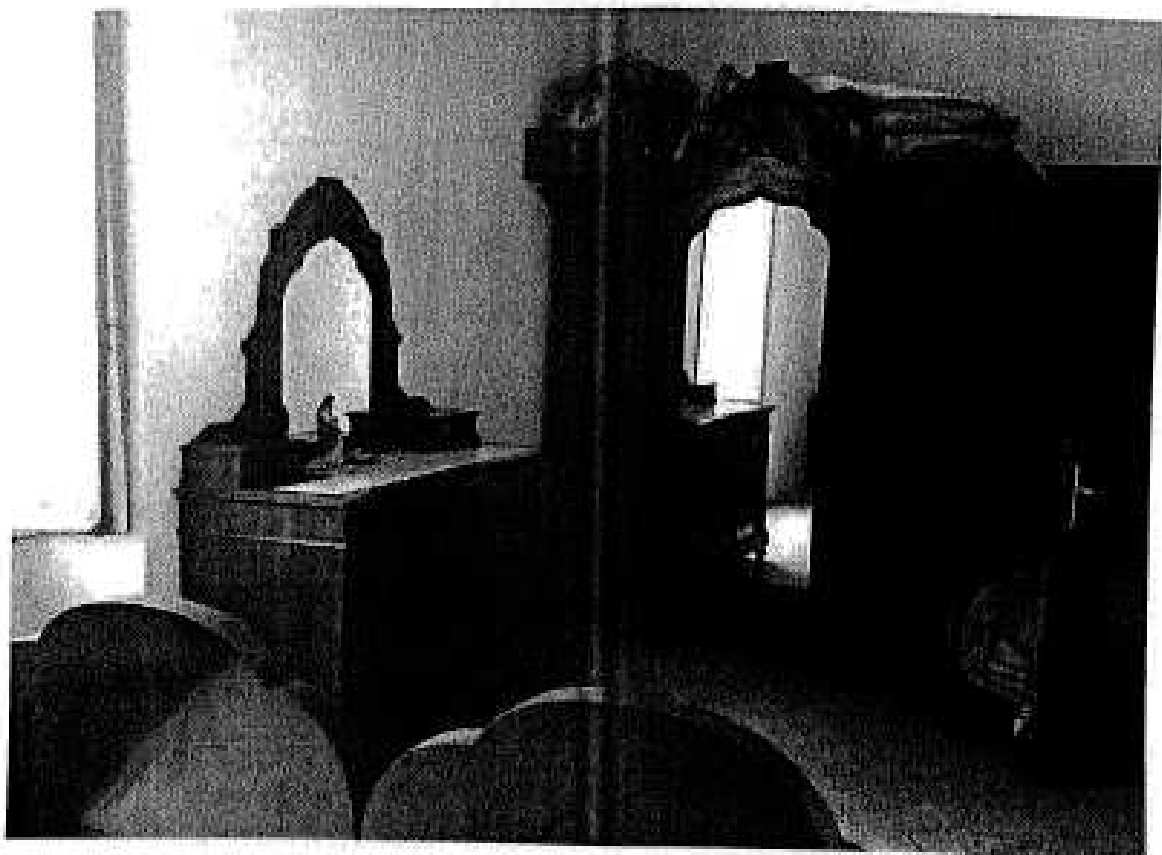
FOTOGRAFIA 4

Camera



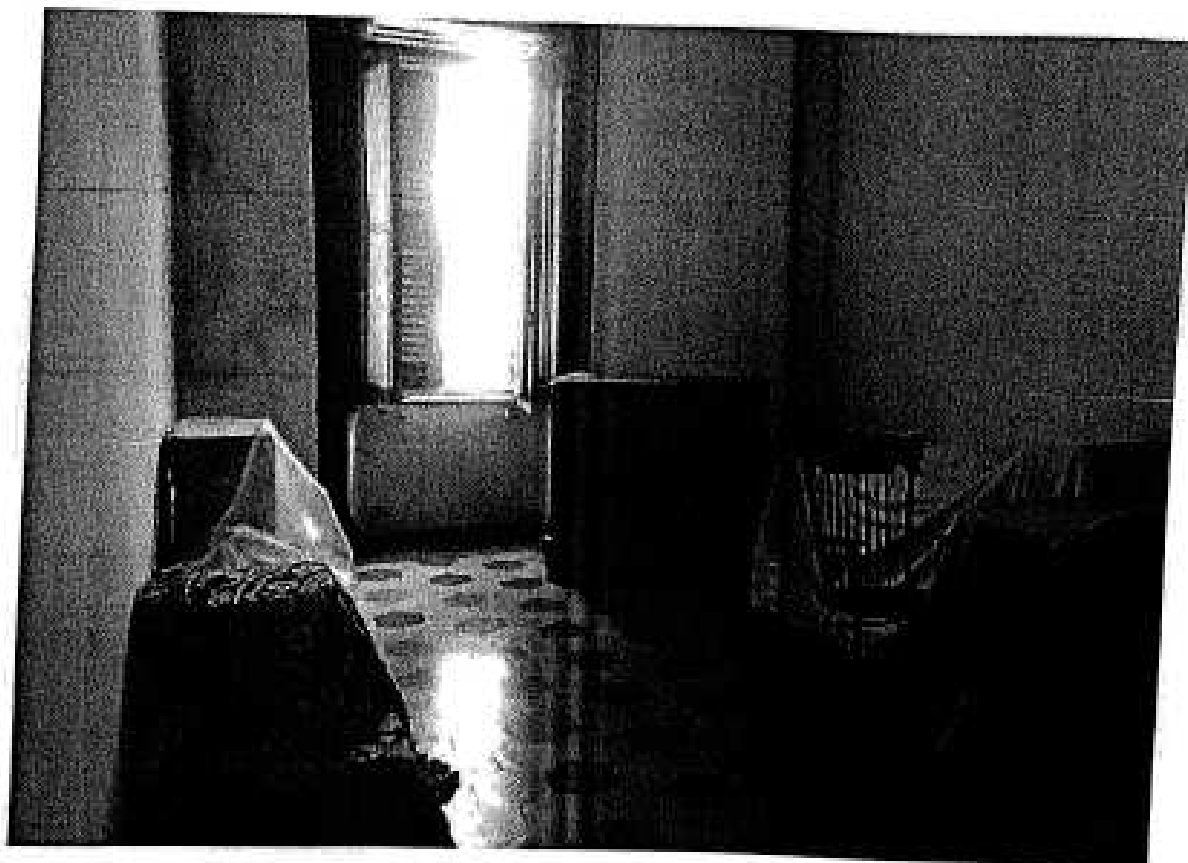
FOTOGRAFIA 5

Camera



FOTOGRAFIA 6

Camera



FOTOGRAFIA 7

Camera



FOTOGRAFIA 8

Camera



FOTOGRAFIA 9

Ingresso



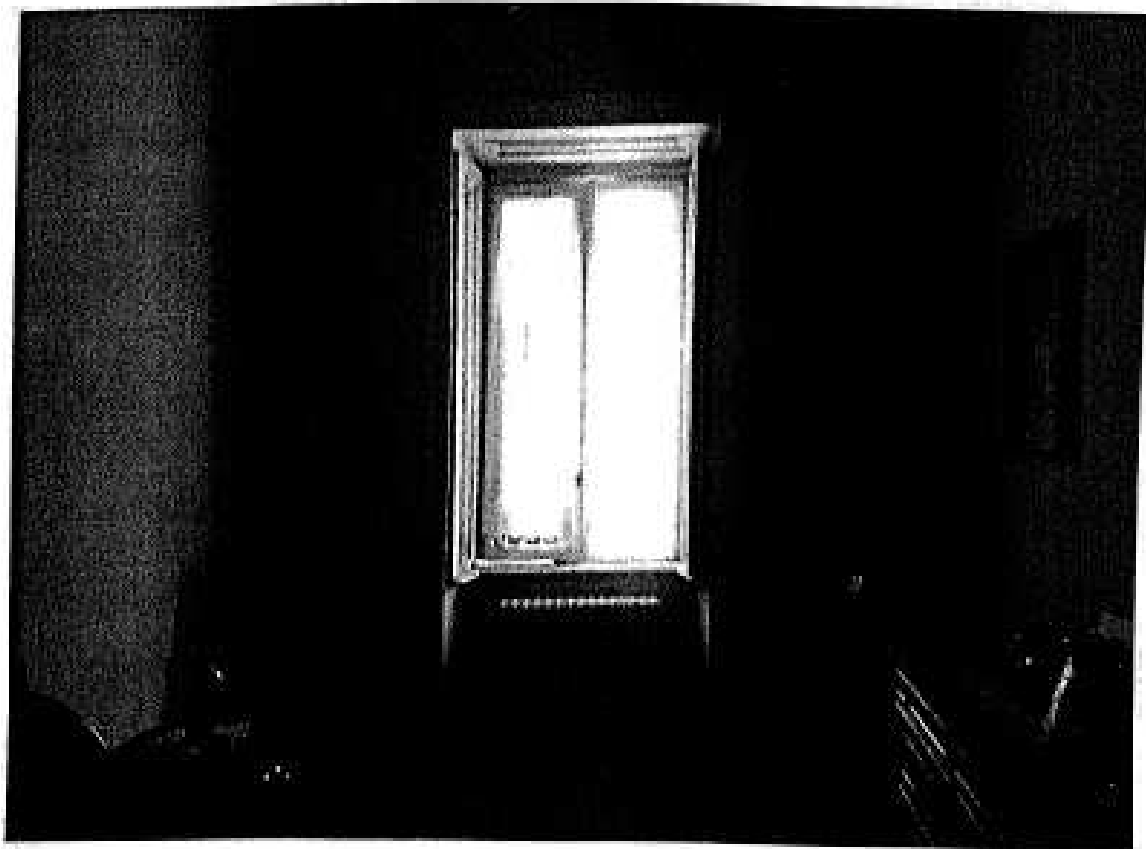
FOTOGRAFIA 10

Bagno



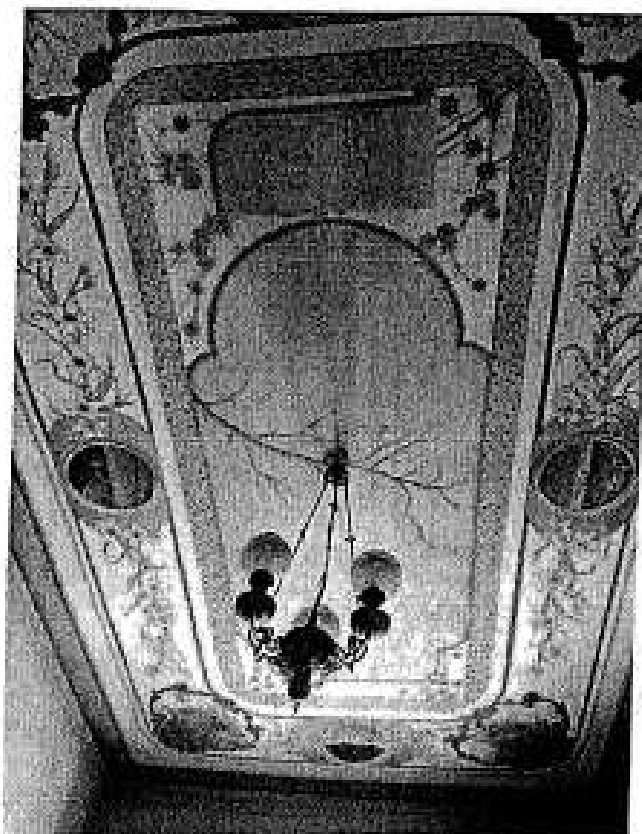
FOTOGRAFIA 11

Bagno



FOTOGRAFIA 12

Camera



FOTOGRAFIA 13

Particolare soffitto camera



FOTOGRAFIA 14

Camera



FOTOGRAFIA 15

Camera



FOTOGRAFIA 16

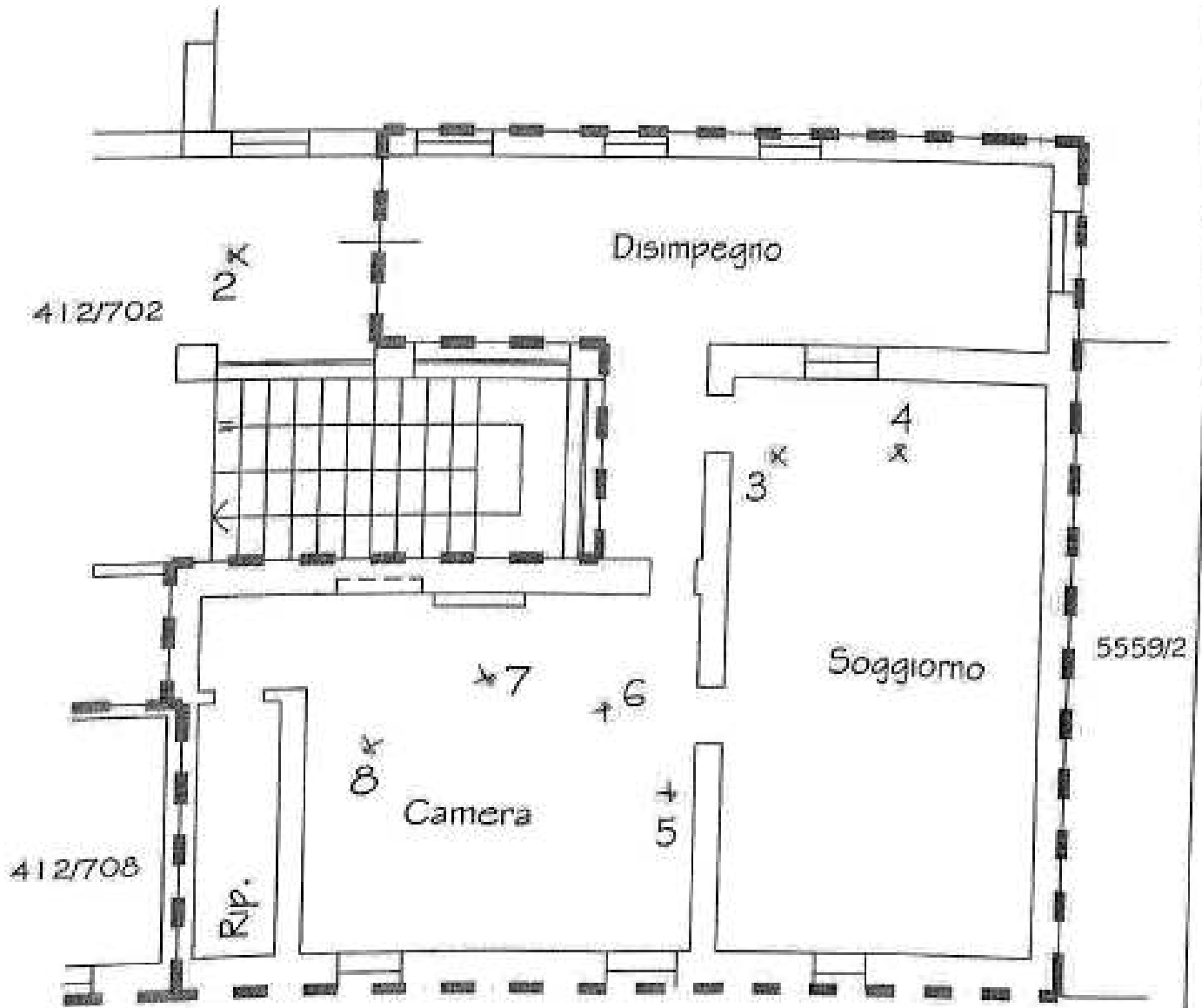
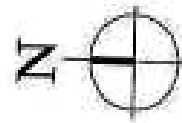
Camera

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Mapp. 412 sub. 707

ALLEGATO N. 5E

PIANO PRIMO

mappale 412 sub. 707





FOTOGRAFIA 1

Esterno



FOTOGRAFIA 2

Disimpegno



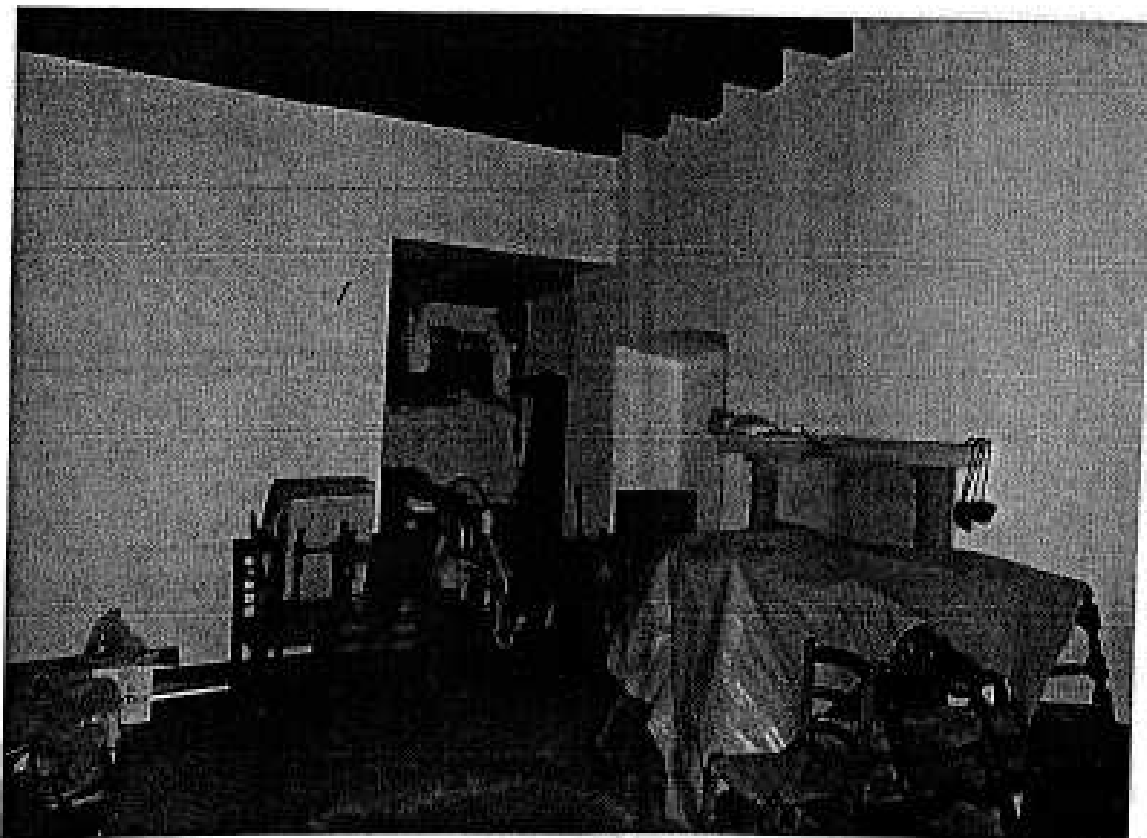
FOTOGRAFIA 3

Soggiorno



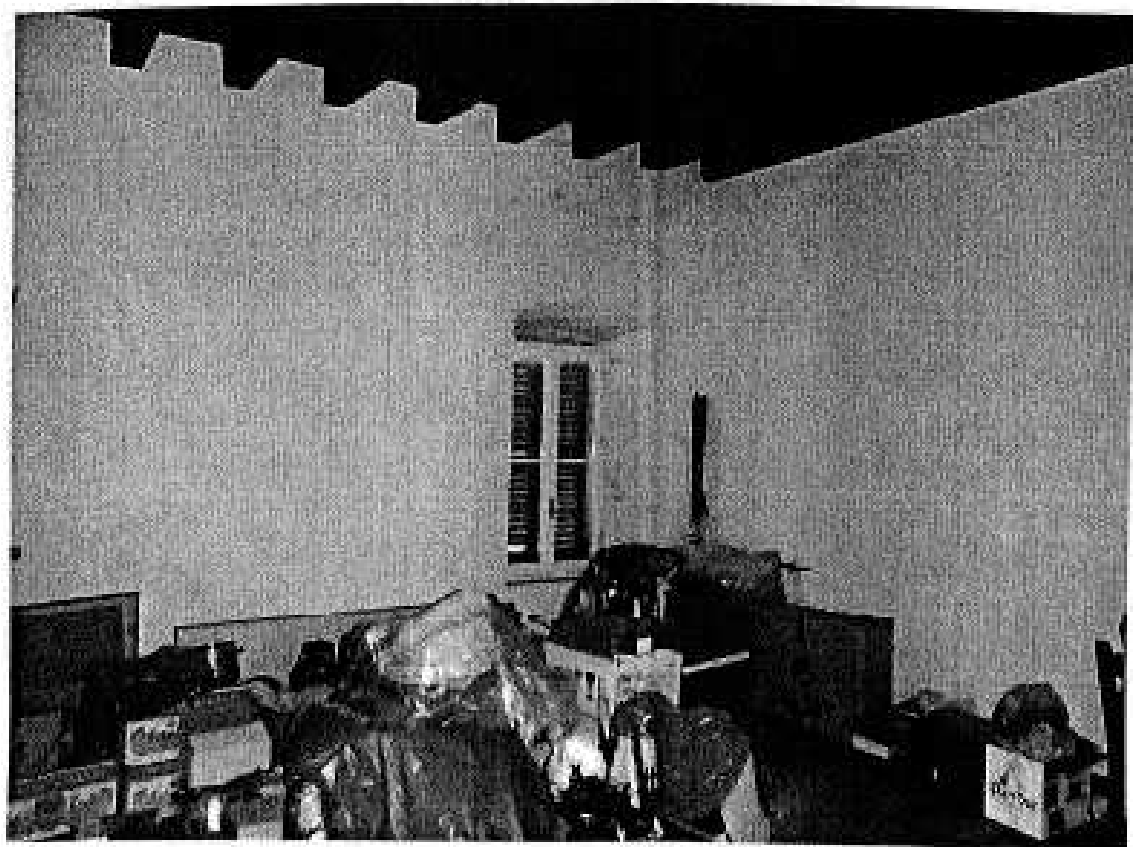
FOTOGRAFIA 4

Soggiorno



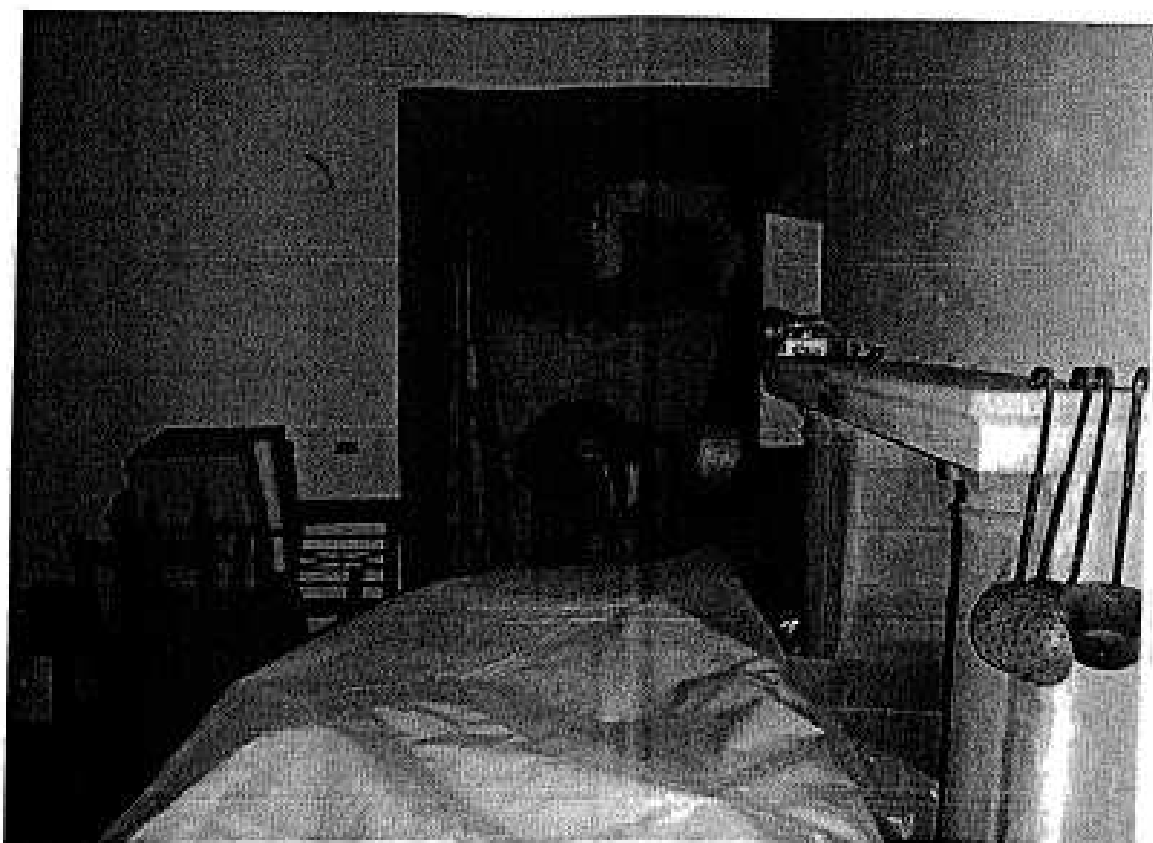
FOTOGRAFIA 5

Ripostiglio



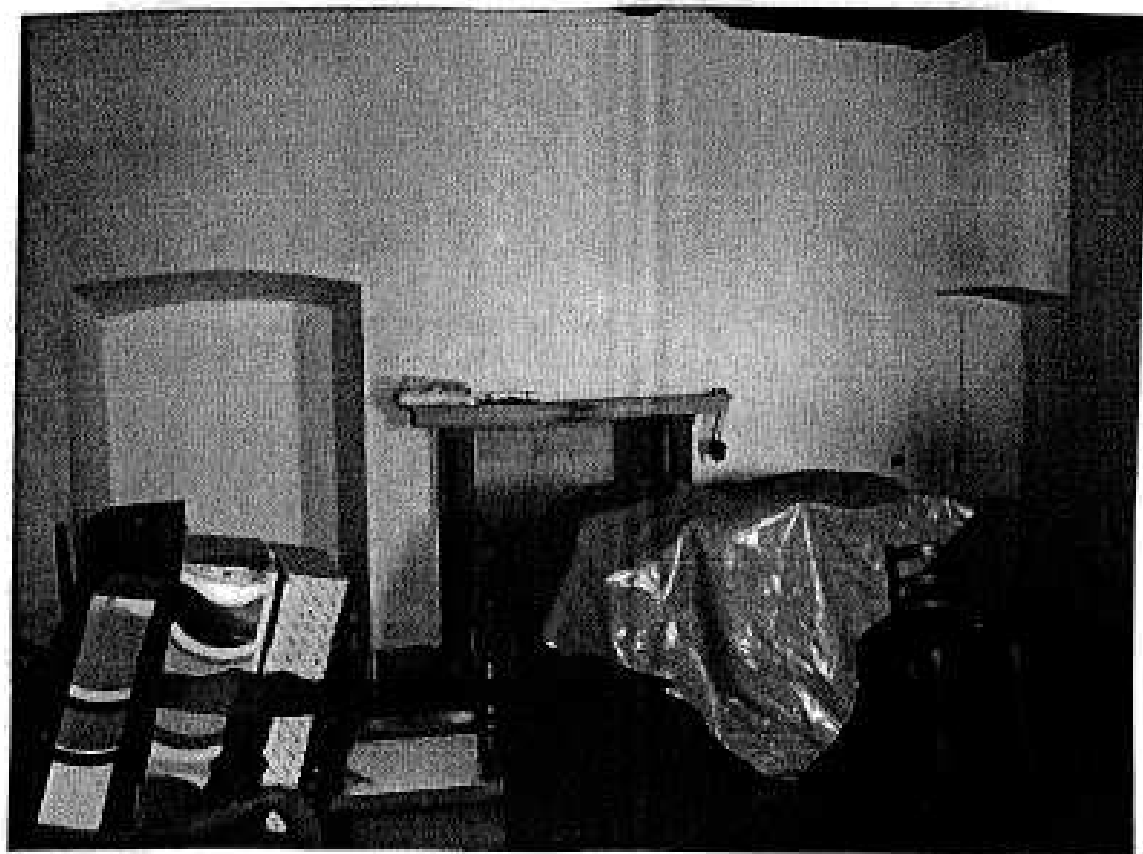
FOTOGRAFIA 6

Ripostiglio



FOTOGRAFIA 7

Ripostiglio

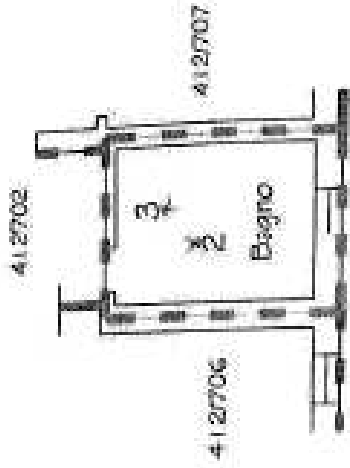


FOTOGRAFIA 8

Ripostiglio

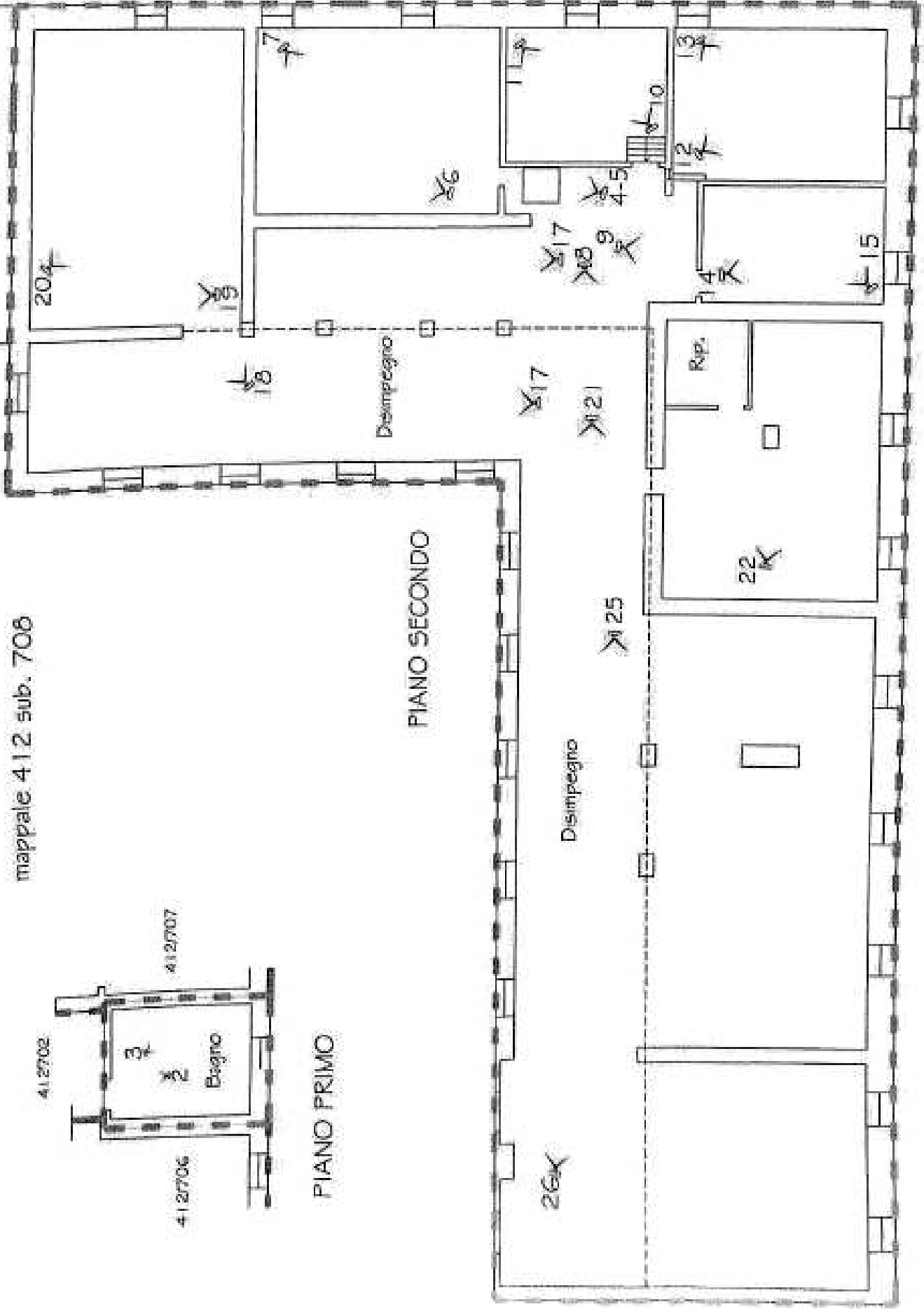
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Mapp. 412 sub. 708

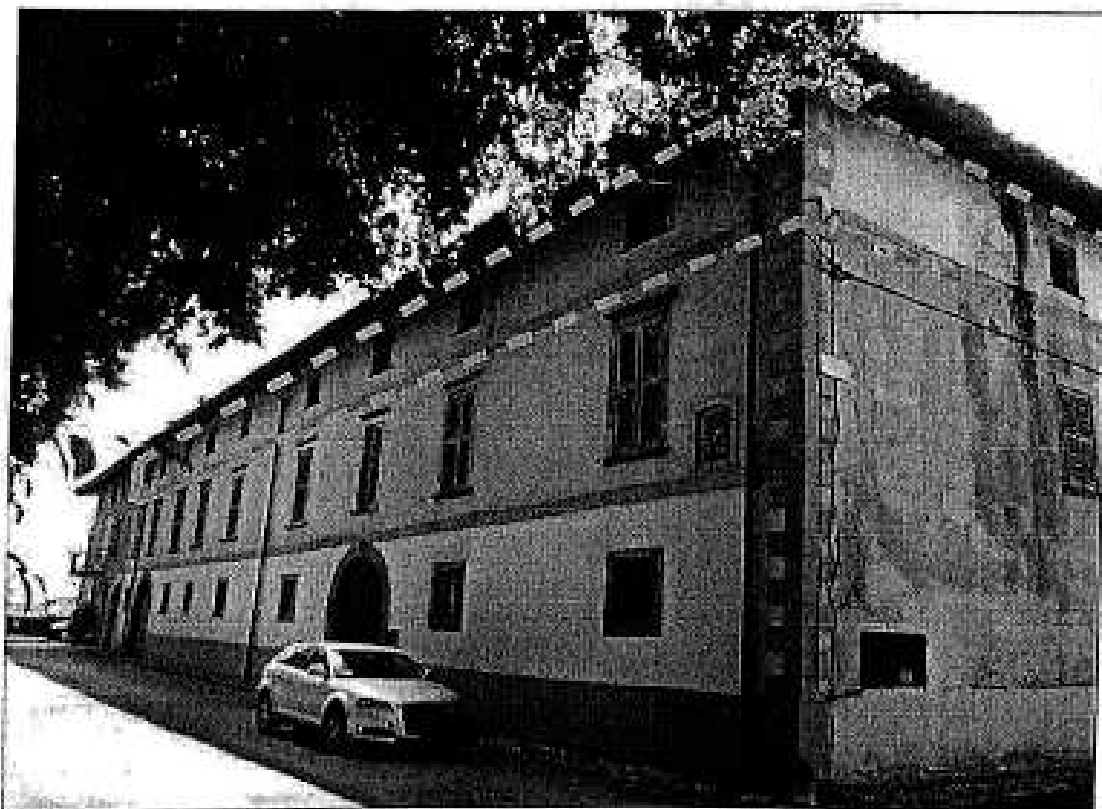
ALLEGATO N. 5F



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO





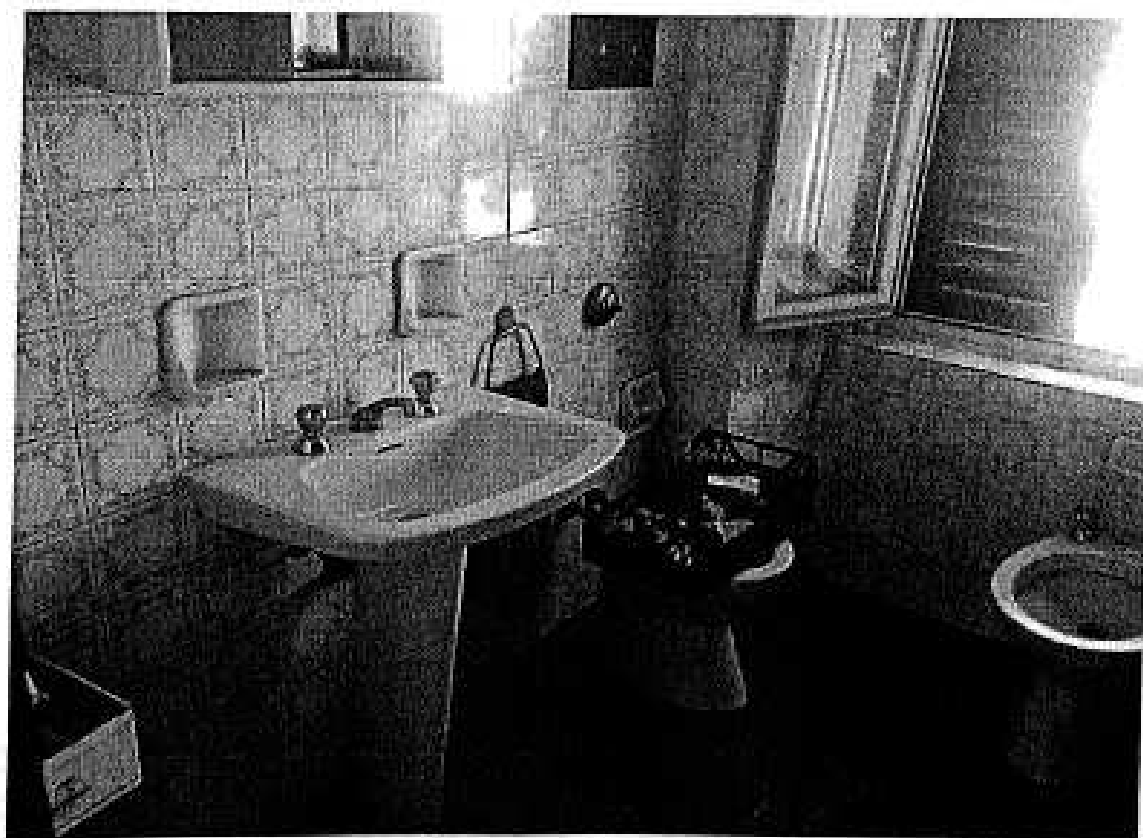
FOTOGRAFIA 1 mappale 412 sub. 708

Esterno da via Moliroto



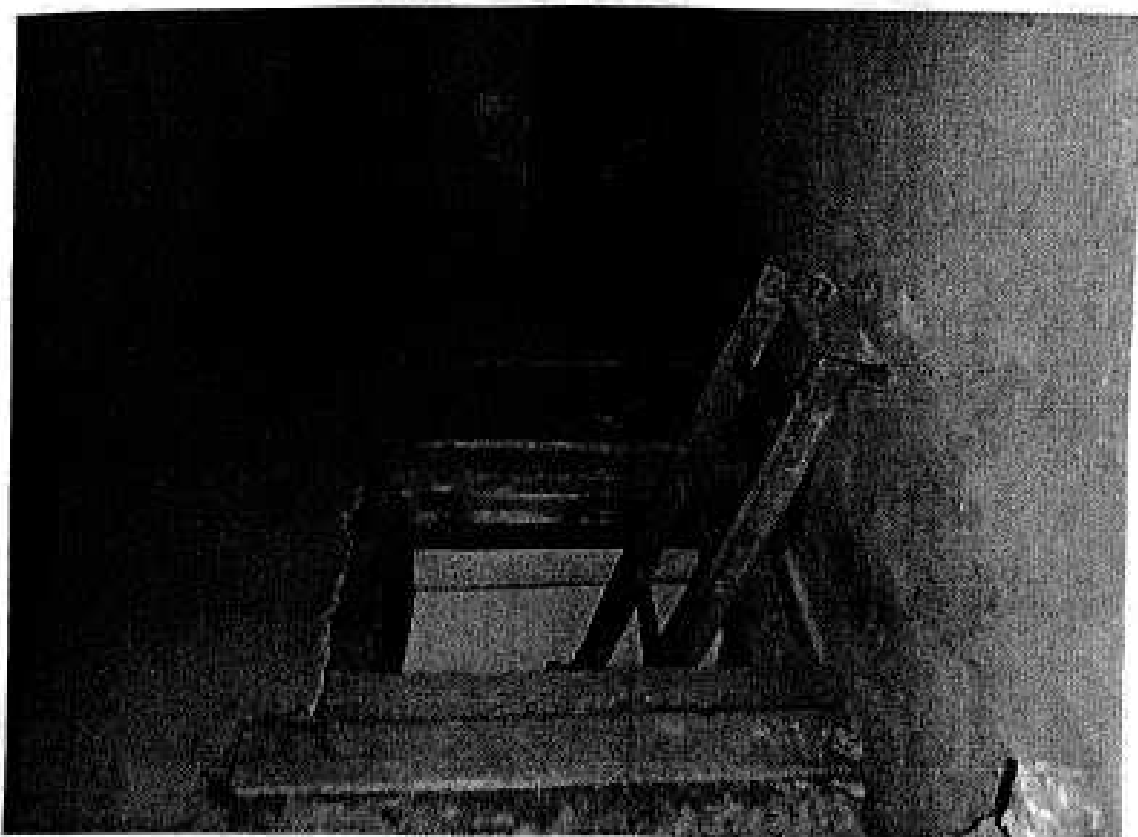
FOTOGRAFIA 2

Bagno



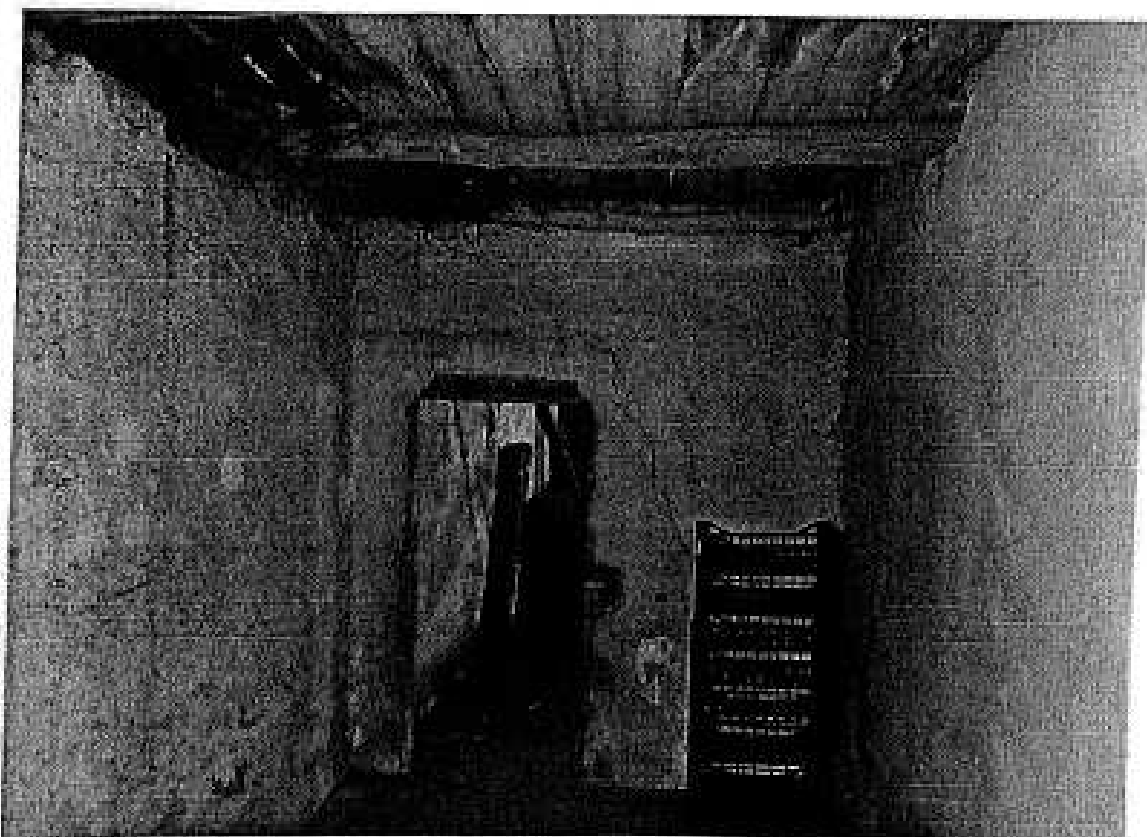
FOTOGRAFIA 3

Bagno



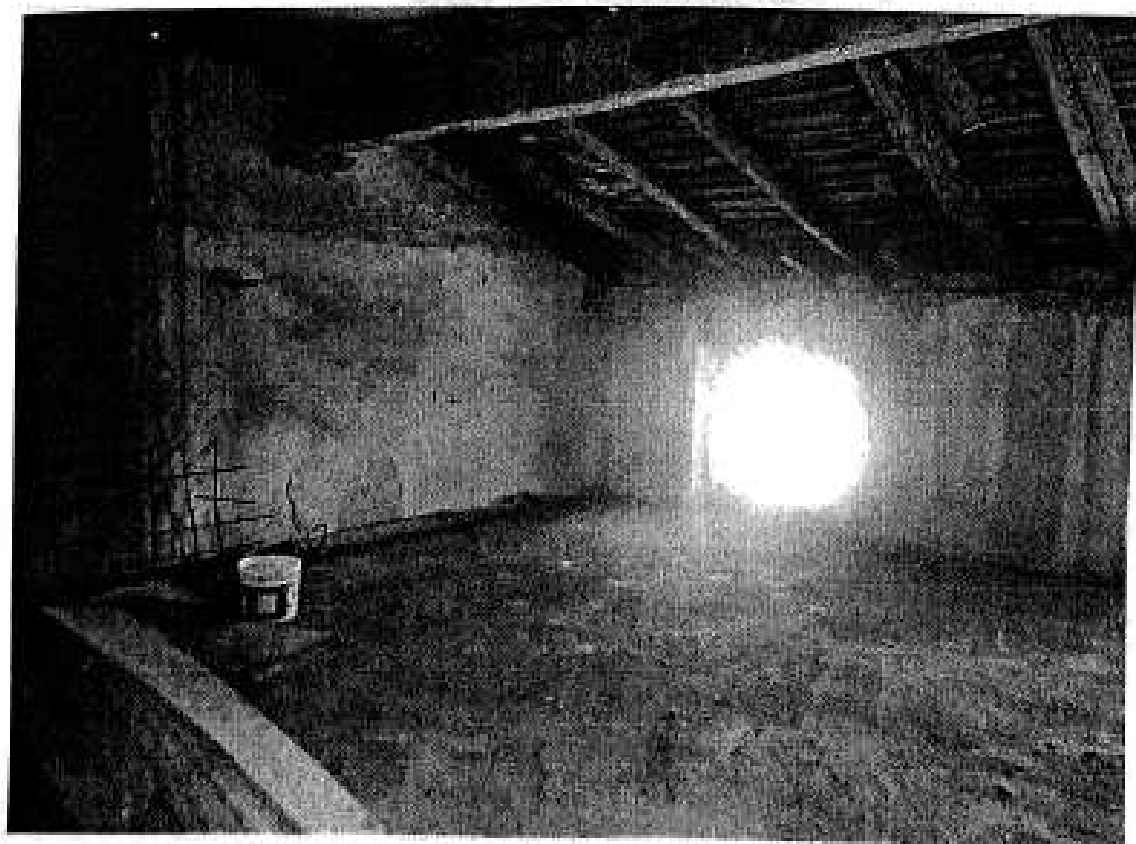
FOTOGRAFIA 4.

Ingresso da botola Piano secondo

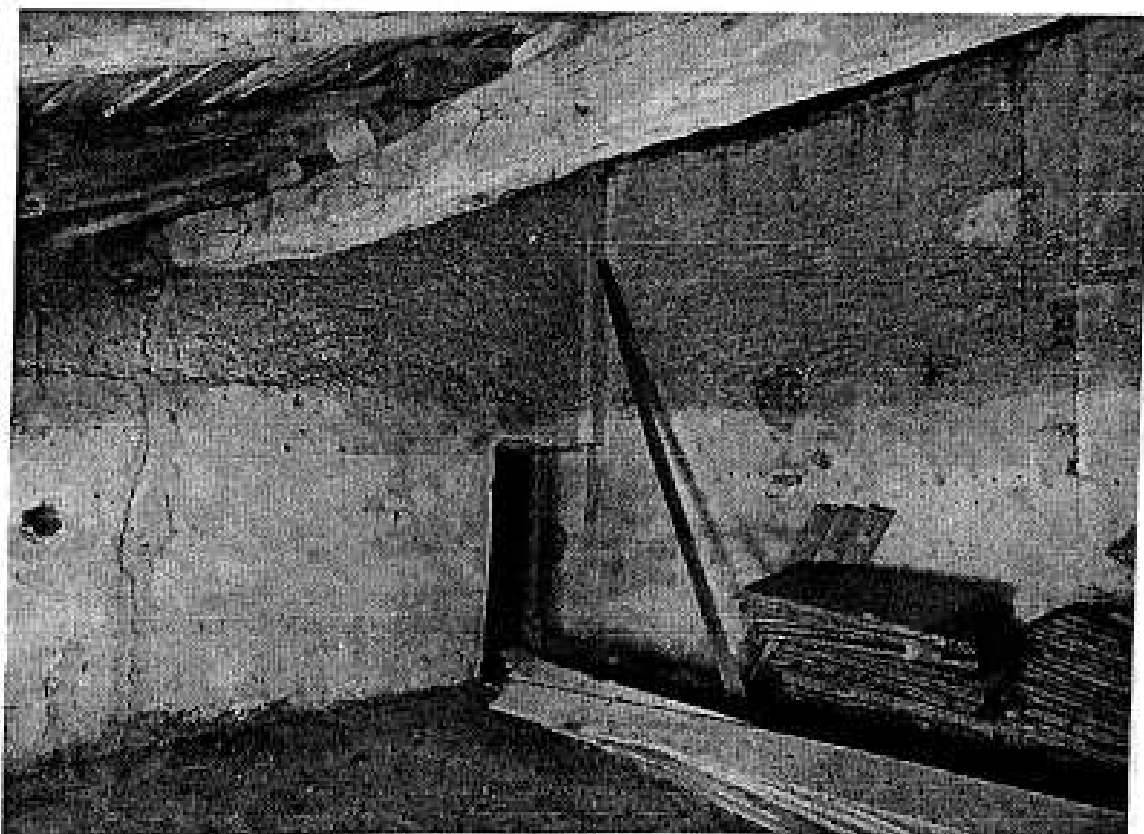


FOTOGRAFIA 5

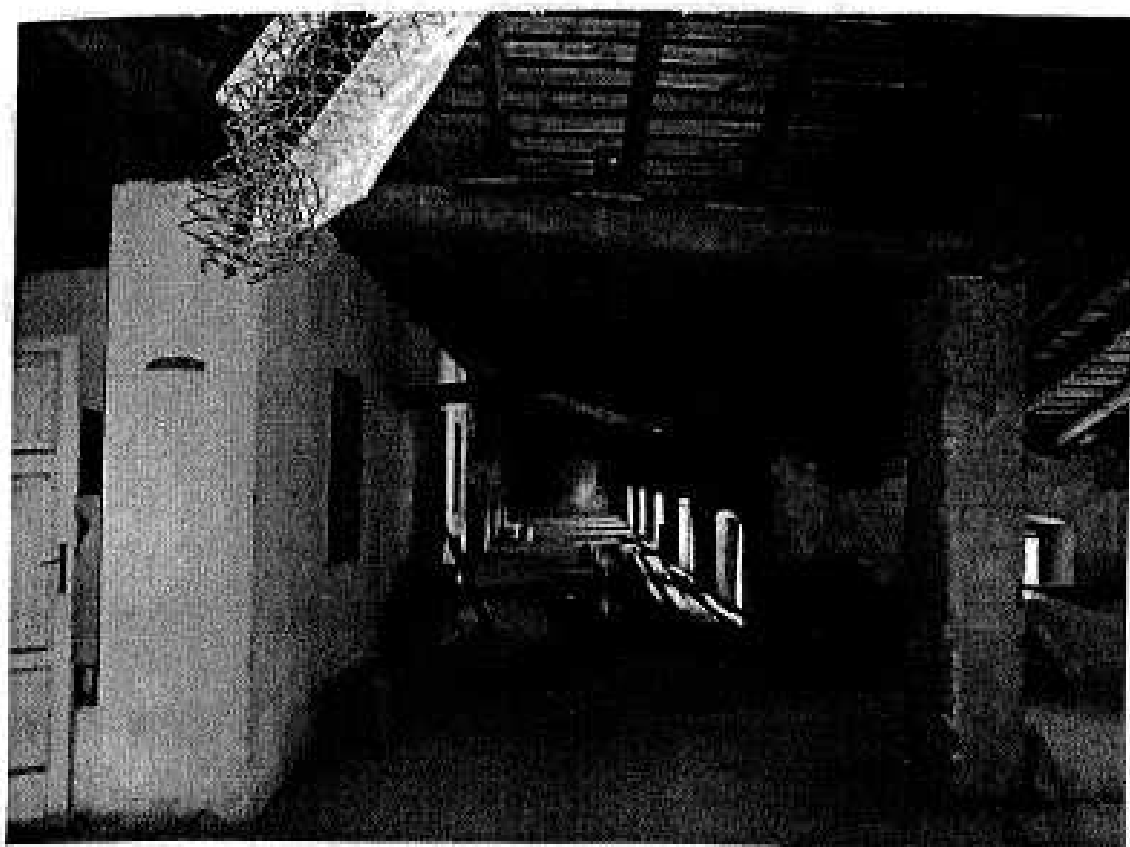
Disimpegno



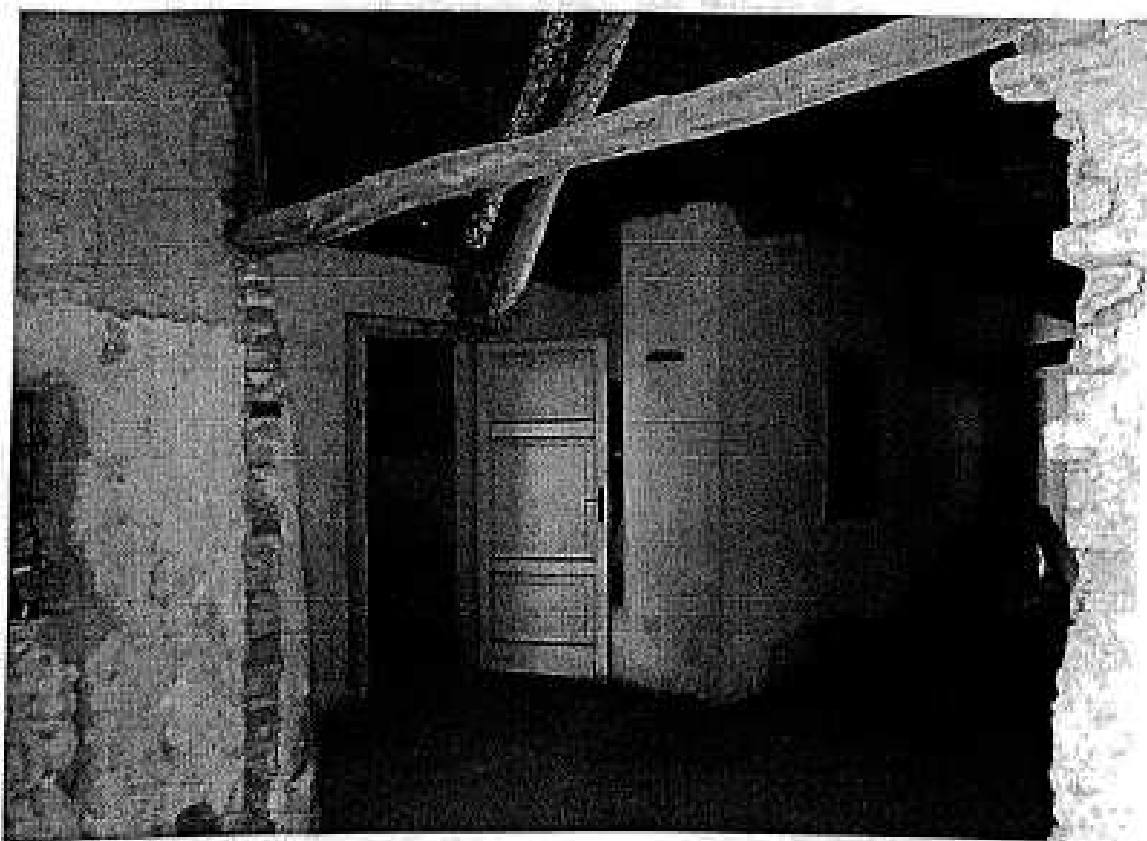
FOTOGRAFIA 6



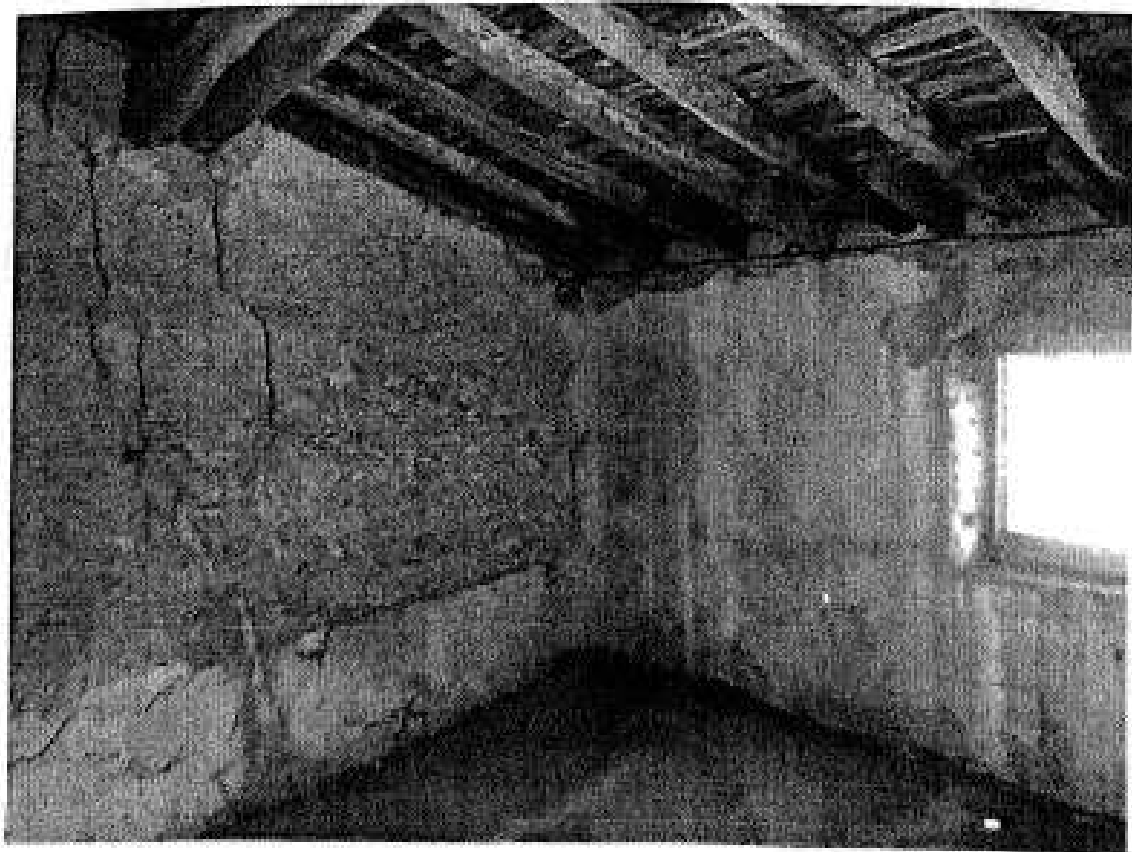
FOTOGRAFIA 7



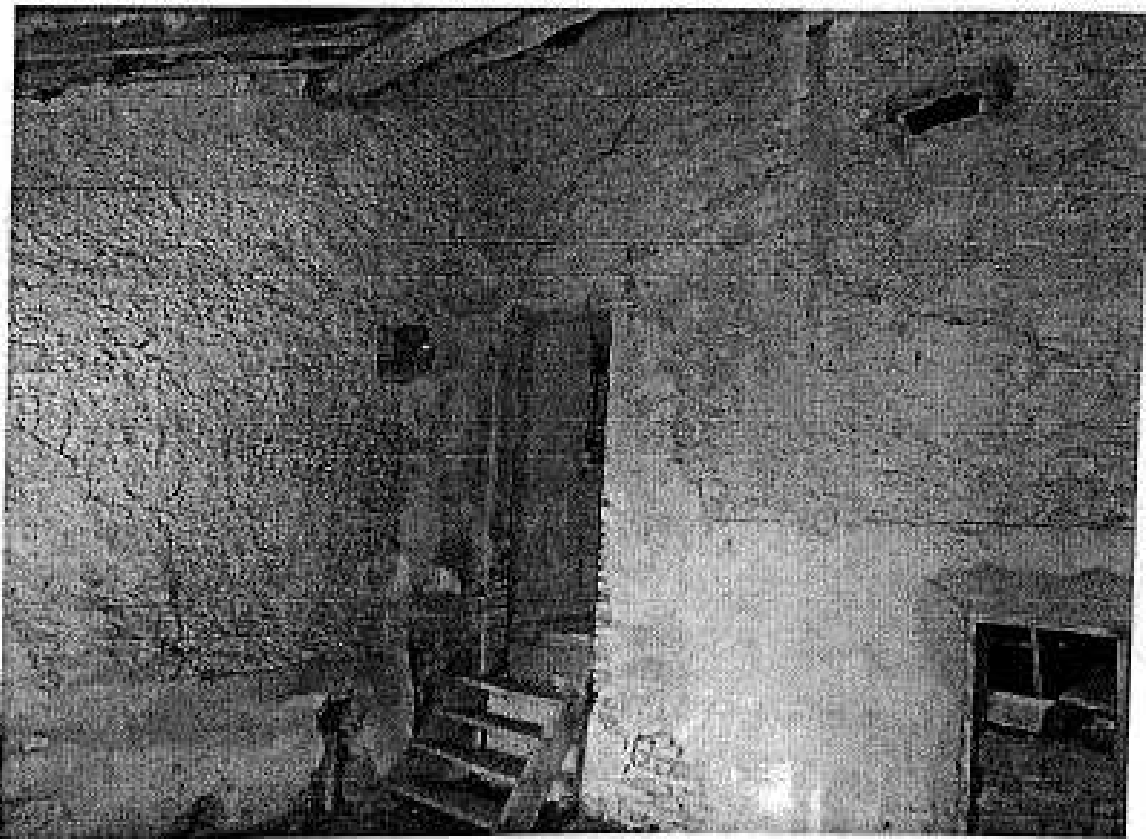
FOTOGRAFIA 8



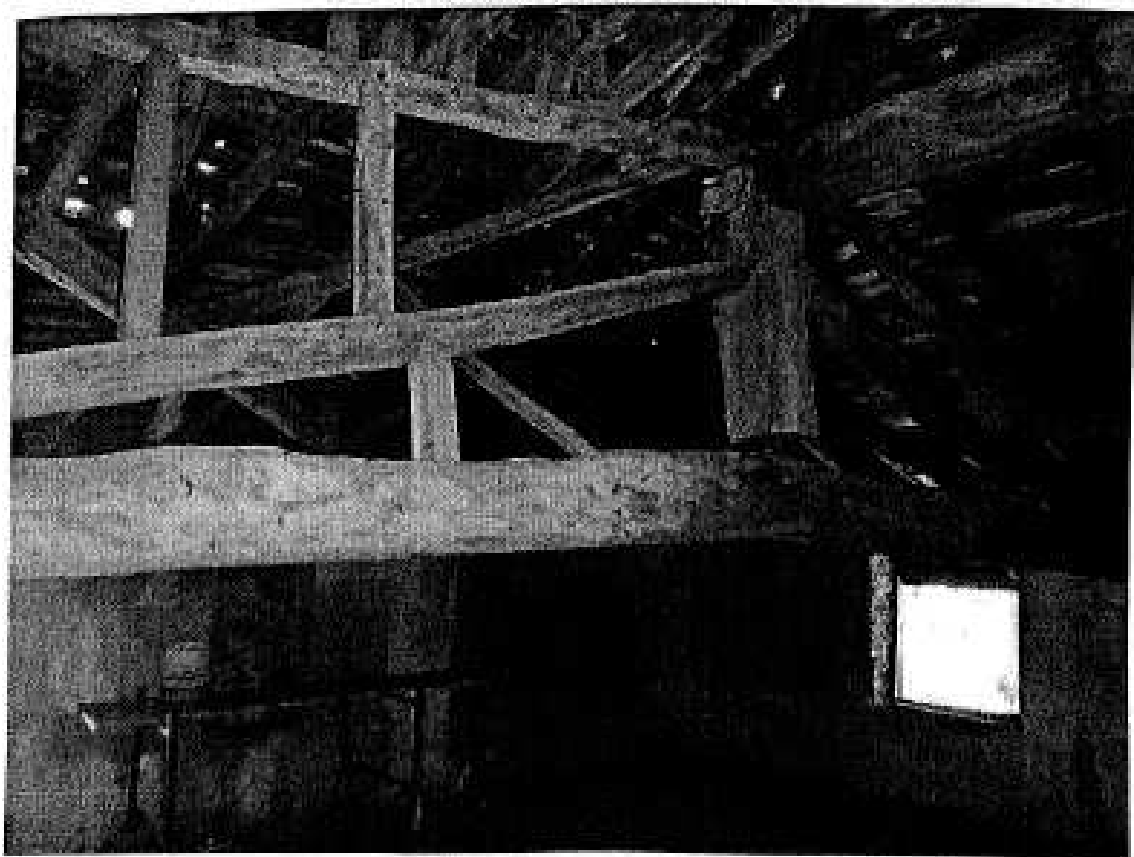
FOTOGRAFIA 9



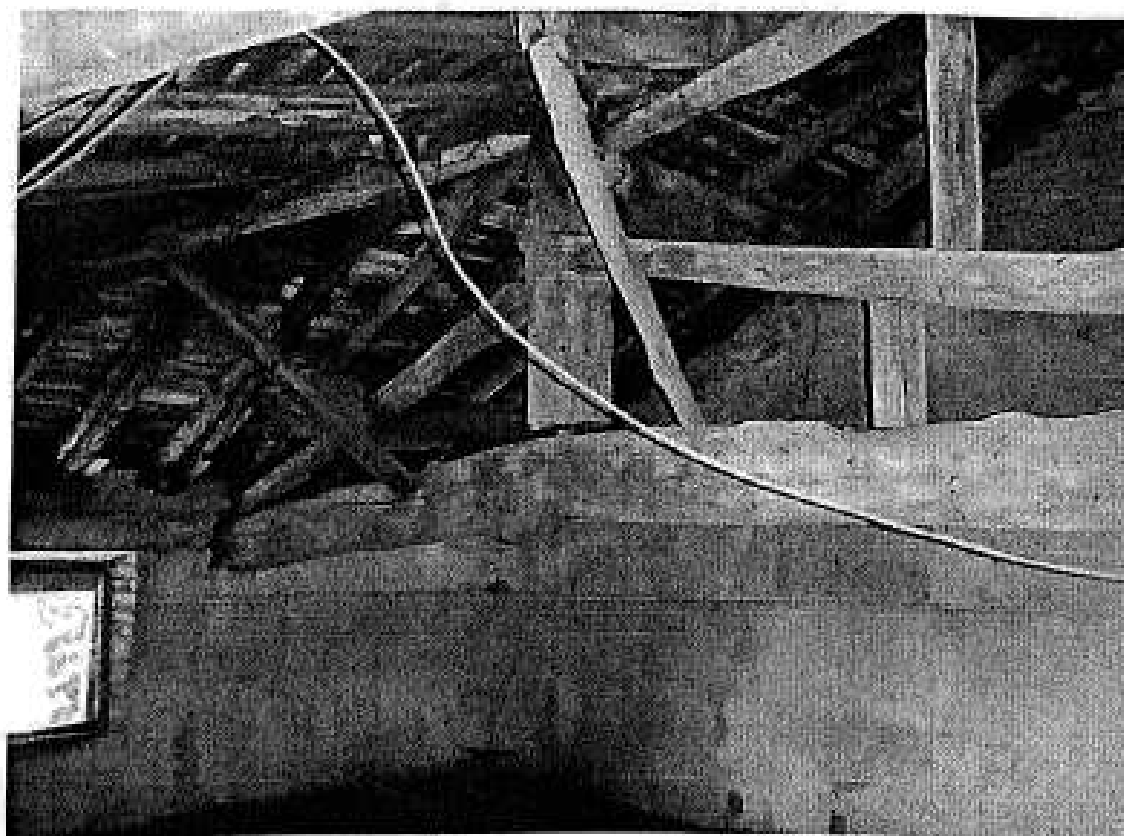
FOTOGRAFIA 10



FOTOGRAFIA 11



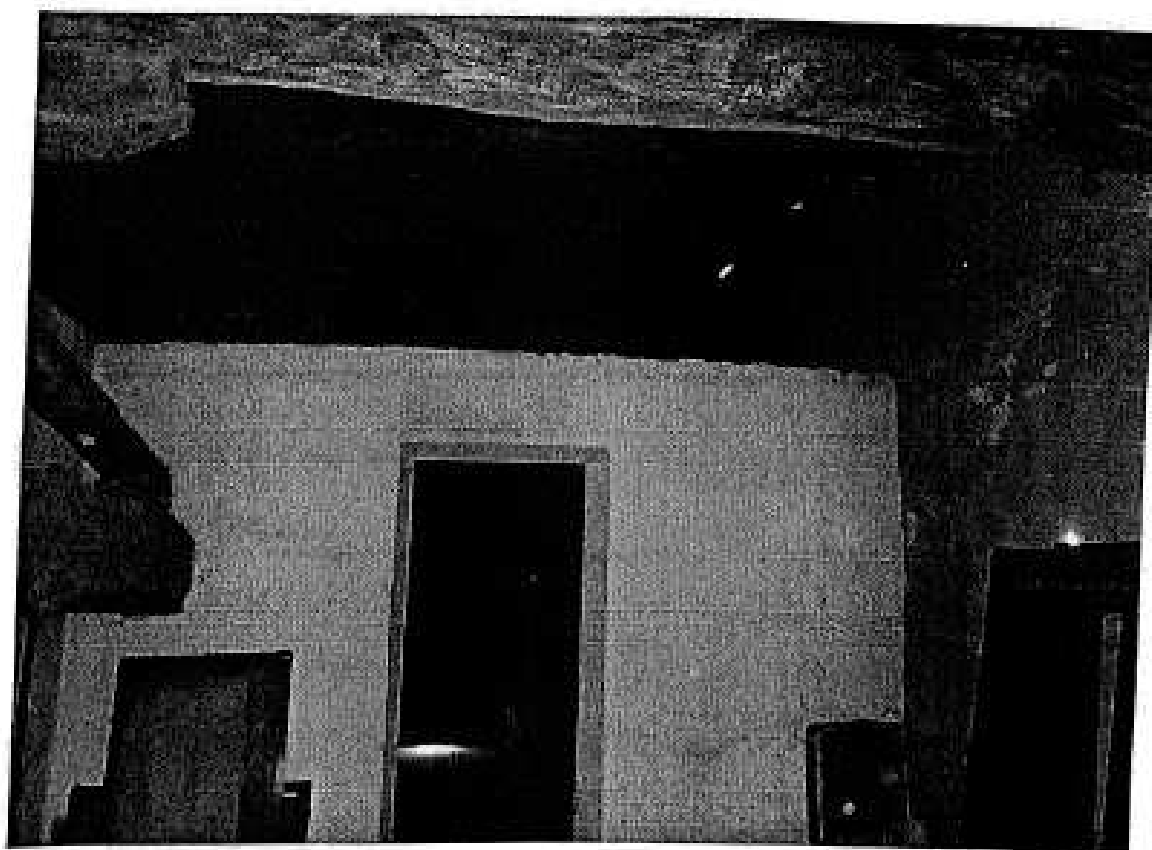
FOTOGRAFIA 12



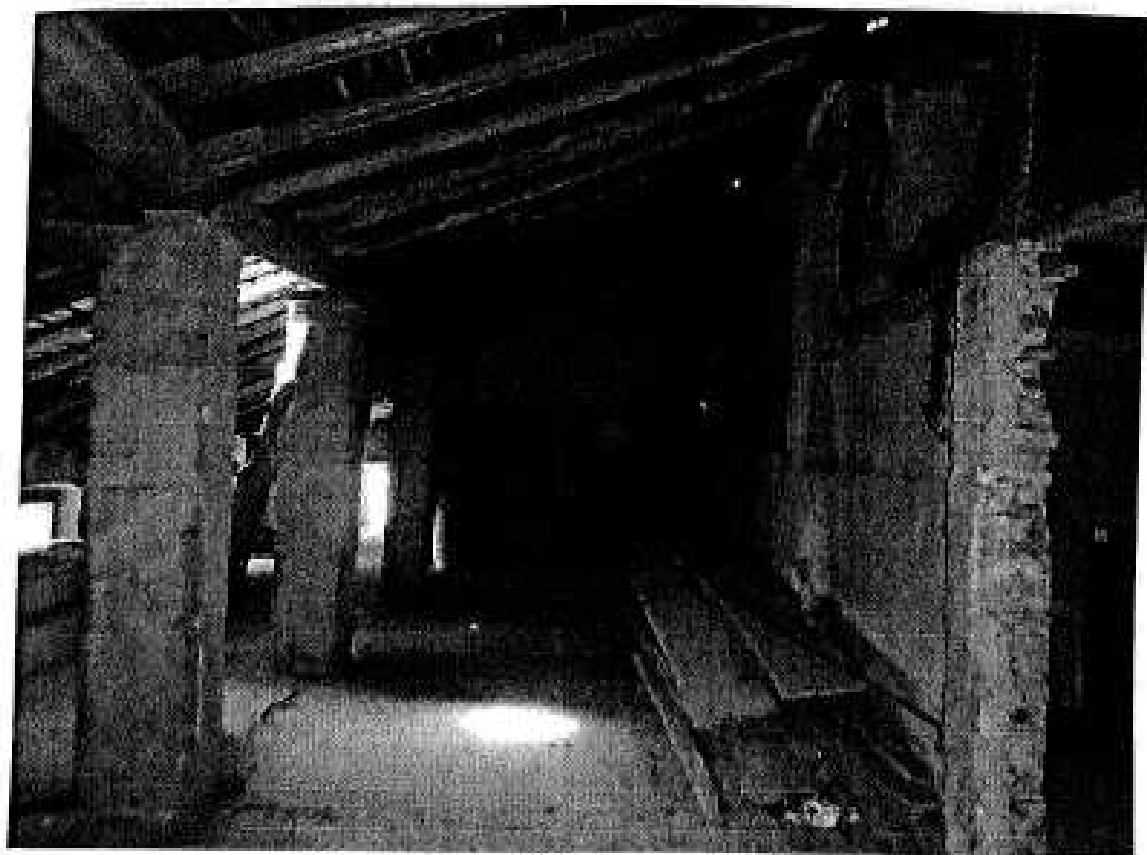
FOTOGRAFIA 13



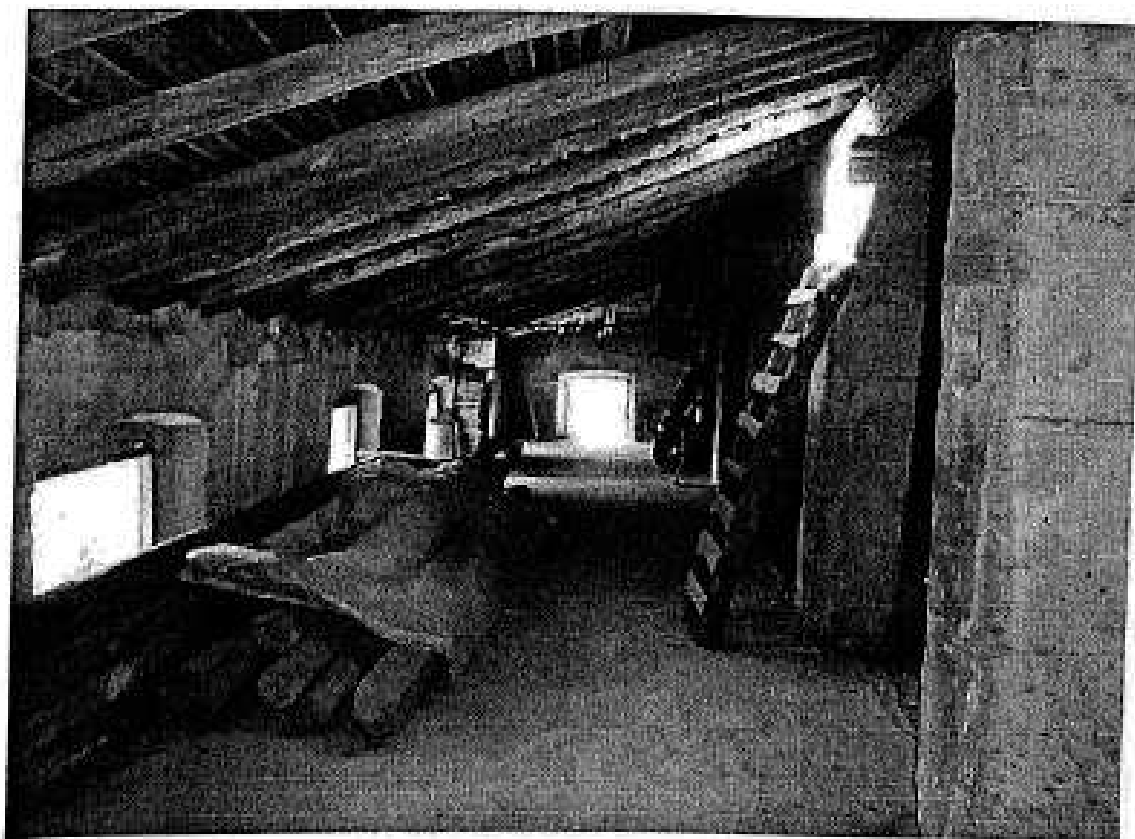
FOTOGRAFIA 14



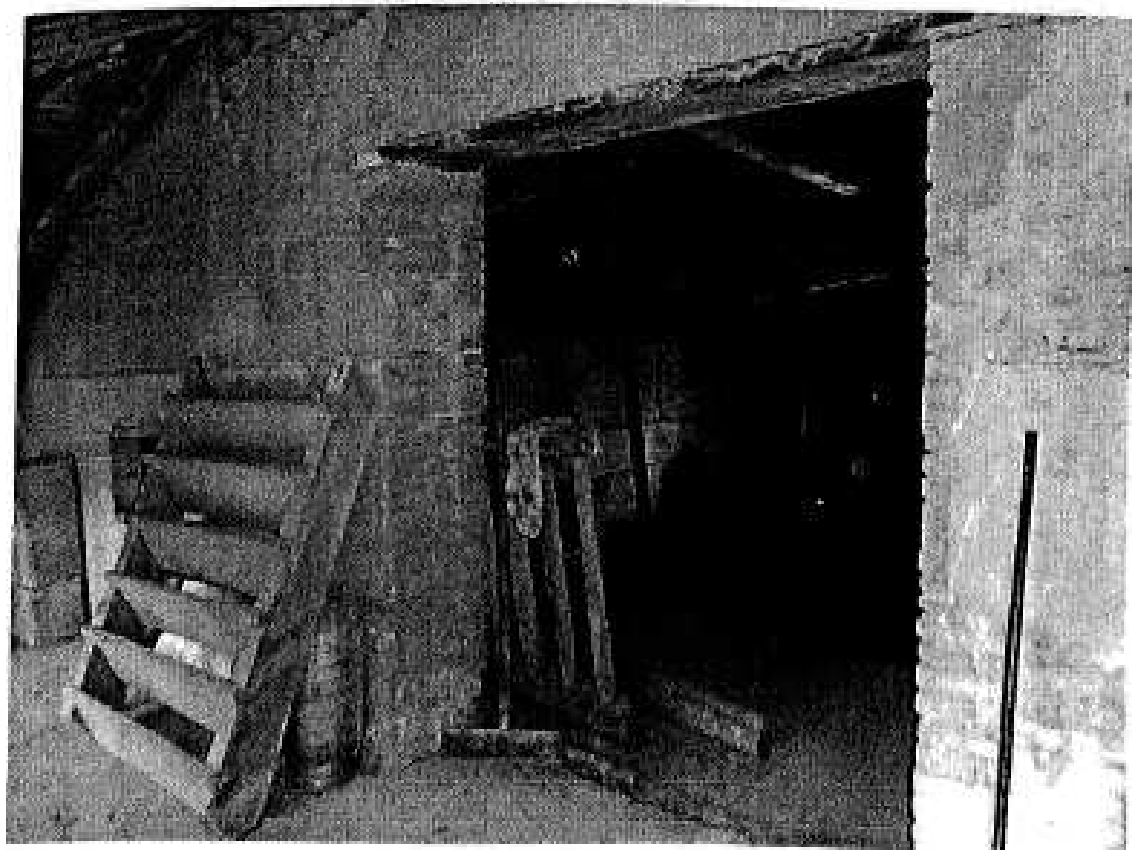
FOTOGRAFIA 15



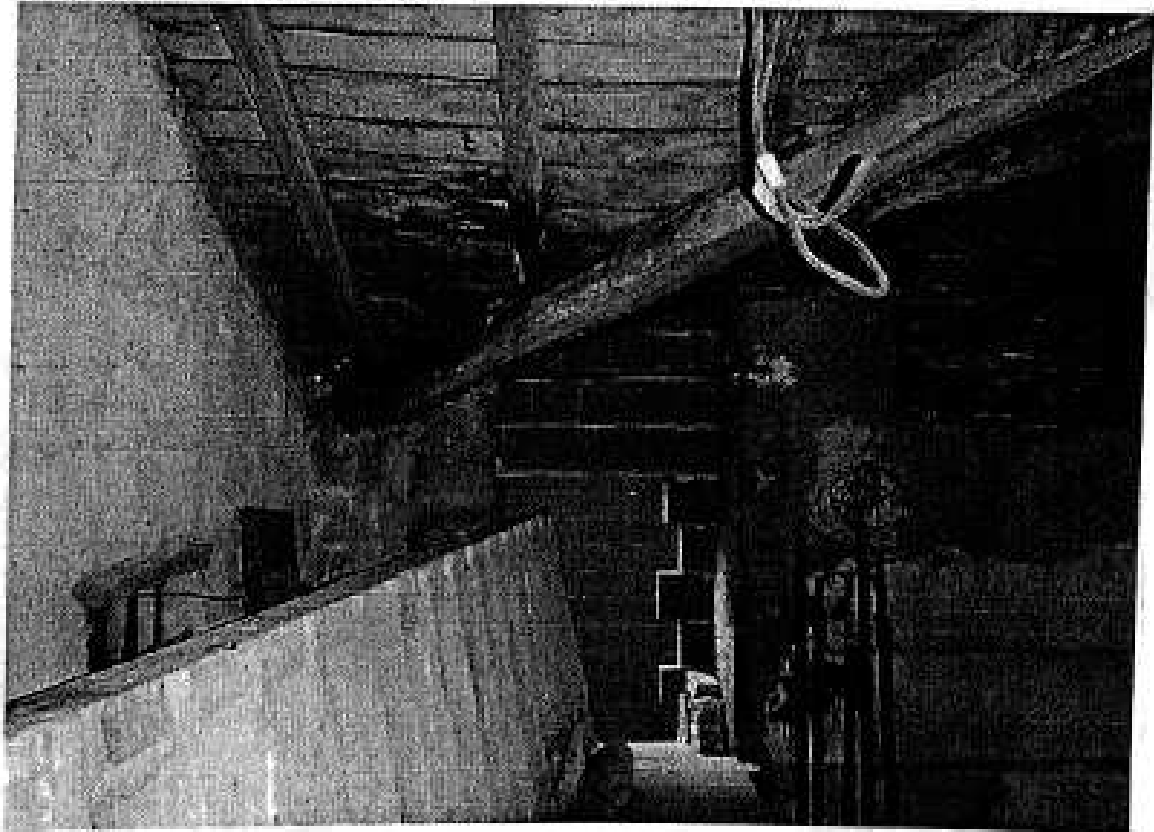
FOTOGRAFIA 16



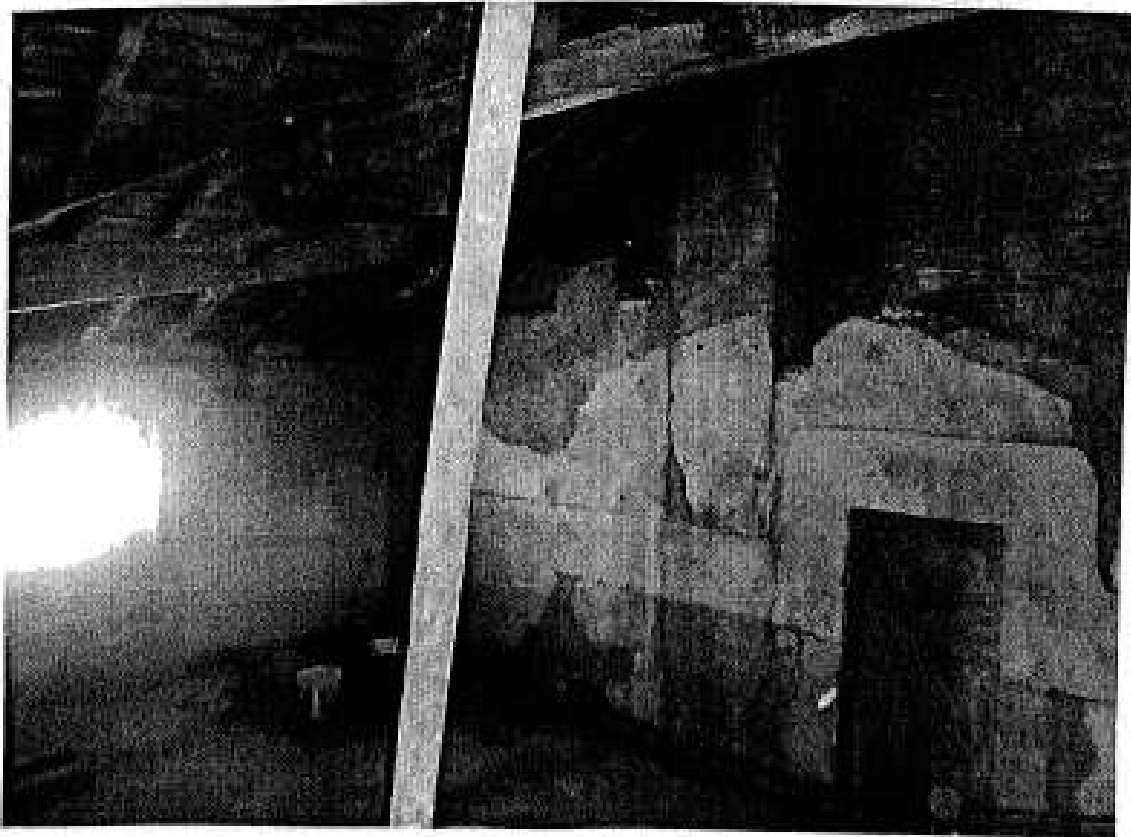
FOTOGRAFIA 17



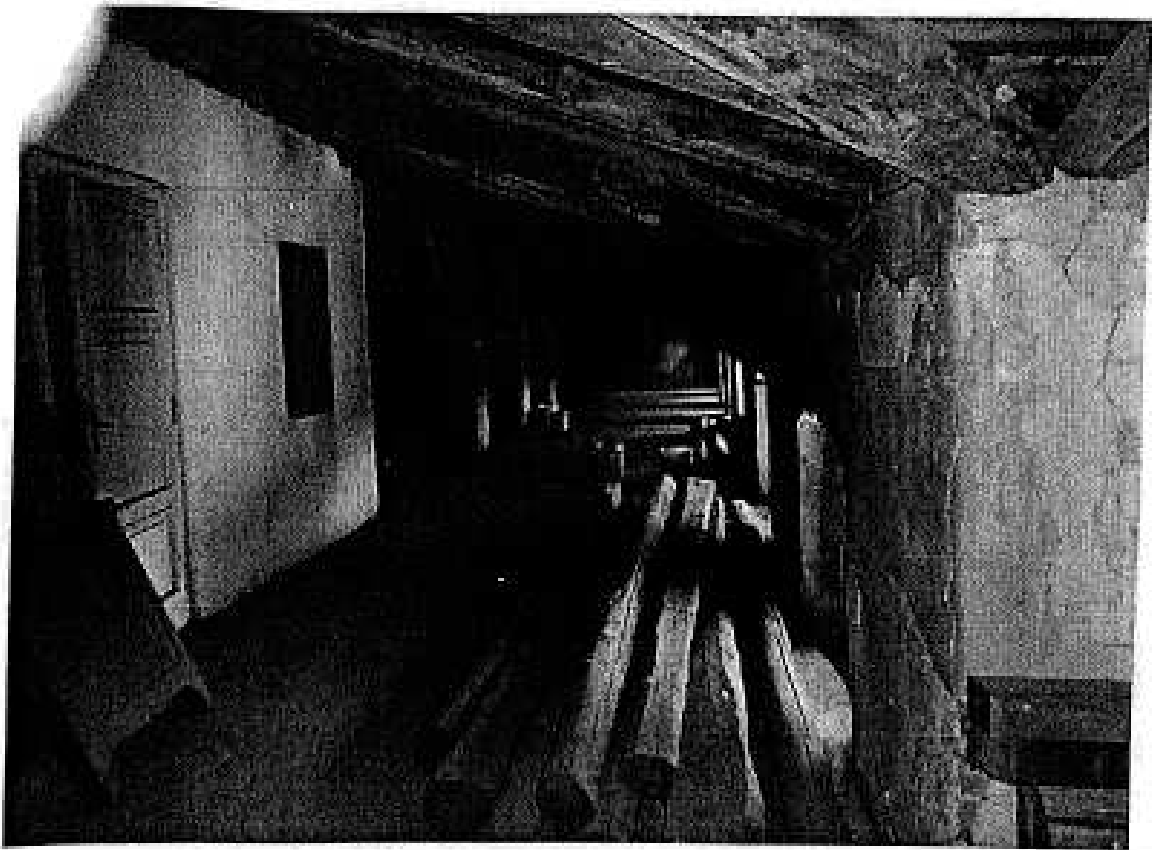
FOTOGRAFIA 18



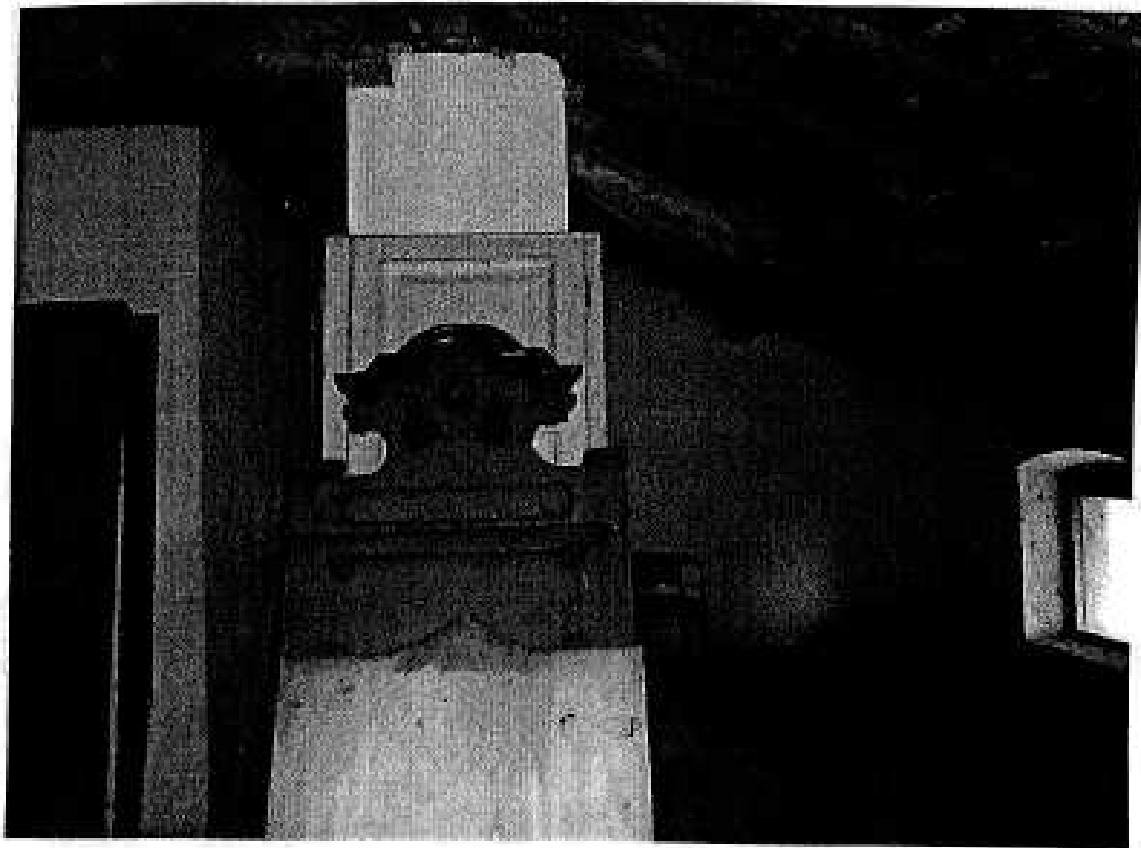
FOTOGRAFIA 19



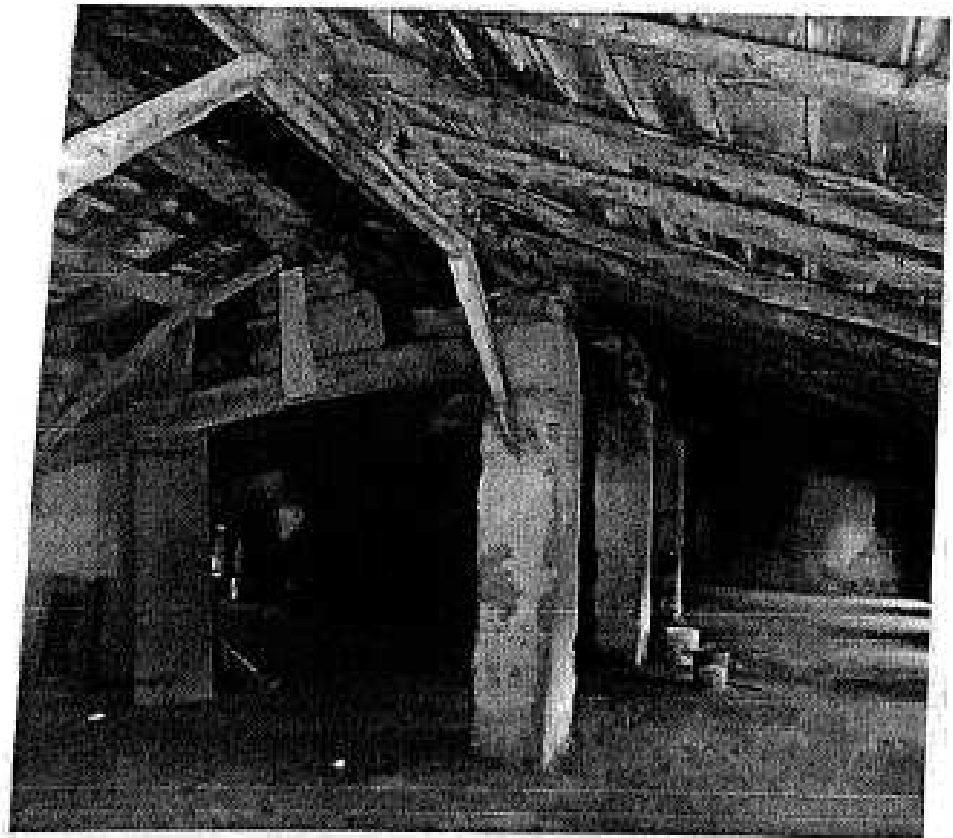
FOTOGRAFIA 20



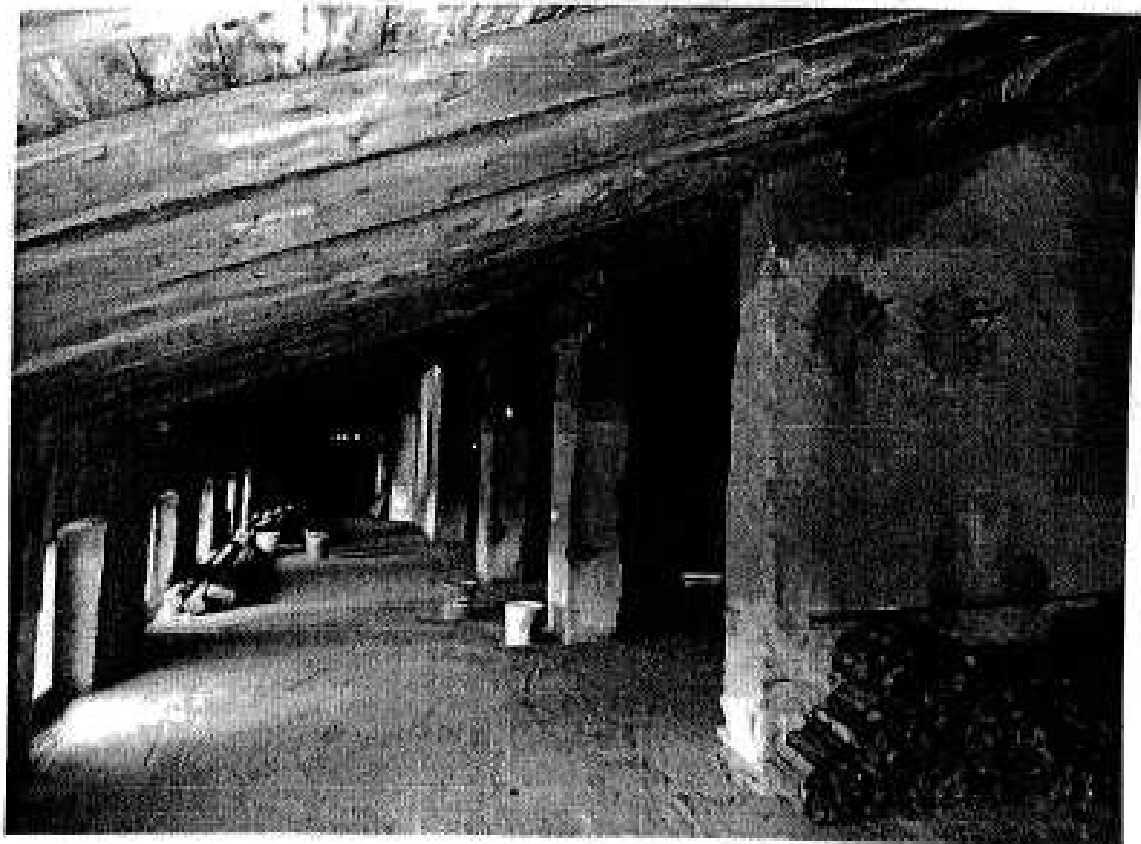
FOTOGRAFIA 21



FOTOGRAFIA 22



FOTOGRAFIA 23

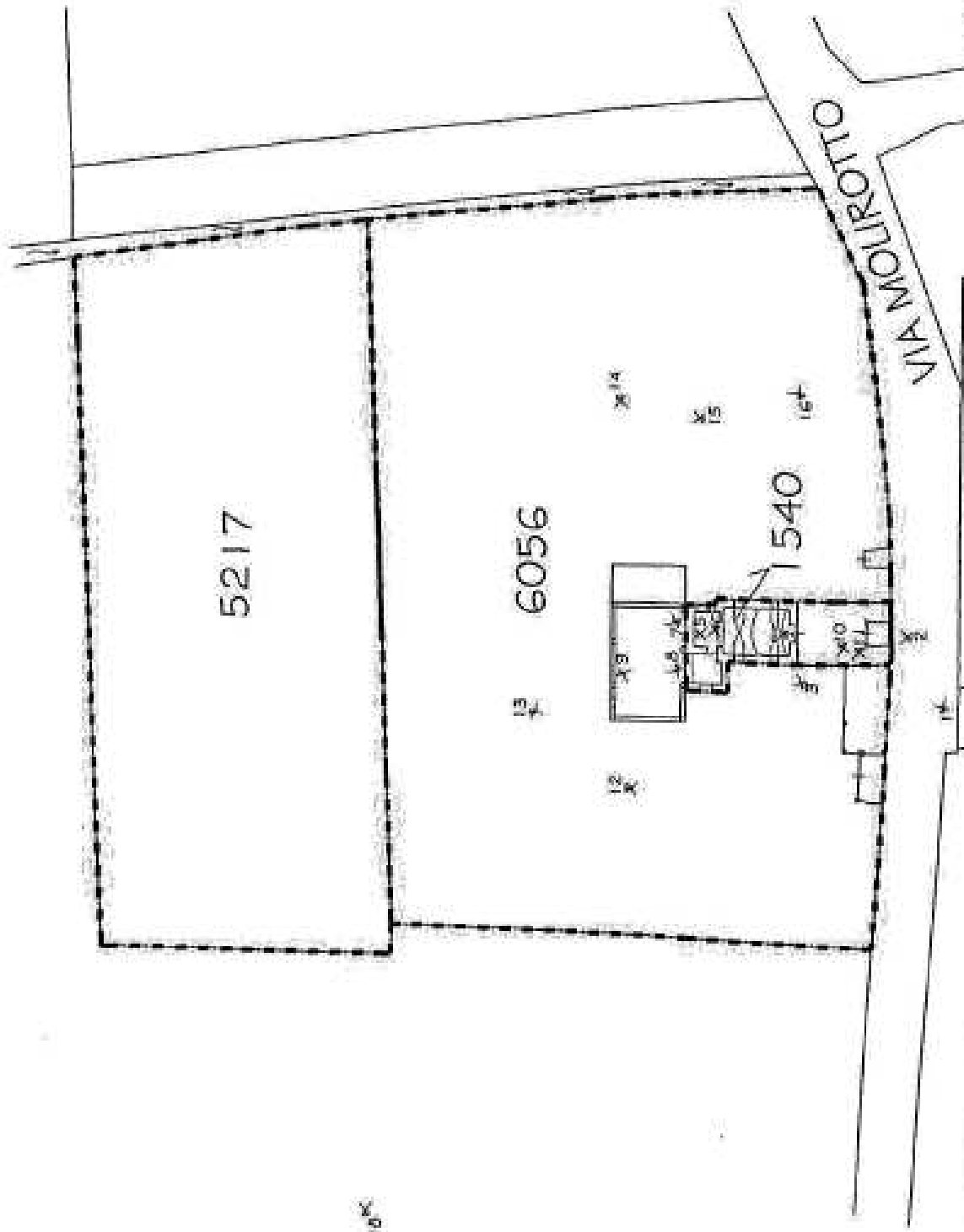


FOTOGRAFIA 24

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Mapp. 6056 - Mapp. 1540 - Mapp. 5217

ALLEGATO N. 56

FININD TERRA
mappa: 6056 - 1540 - 5217



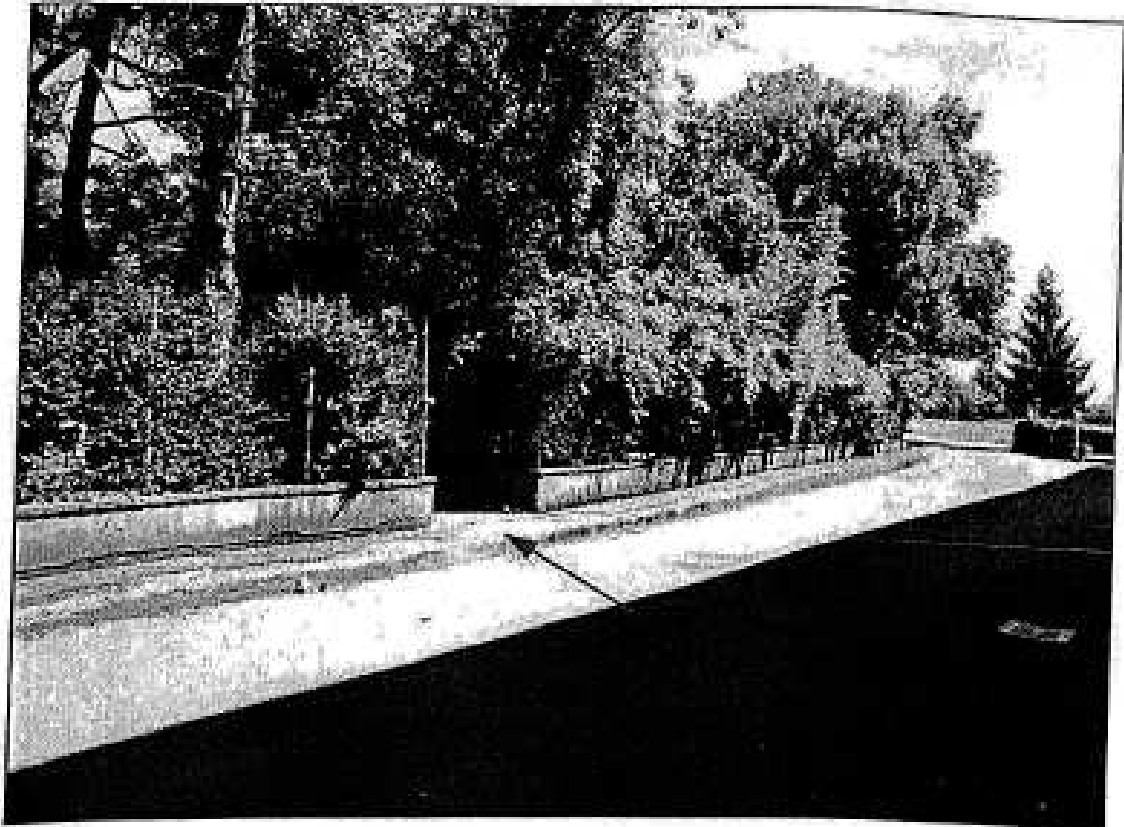
16

5217

6056

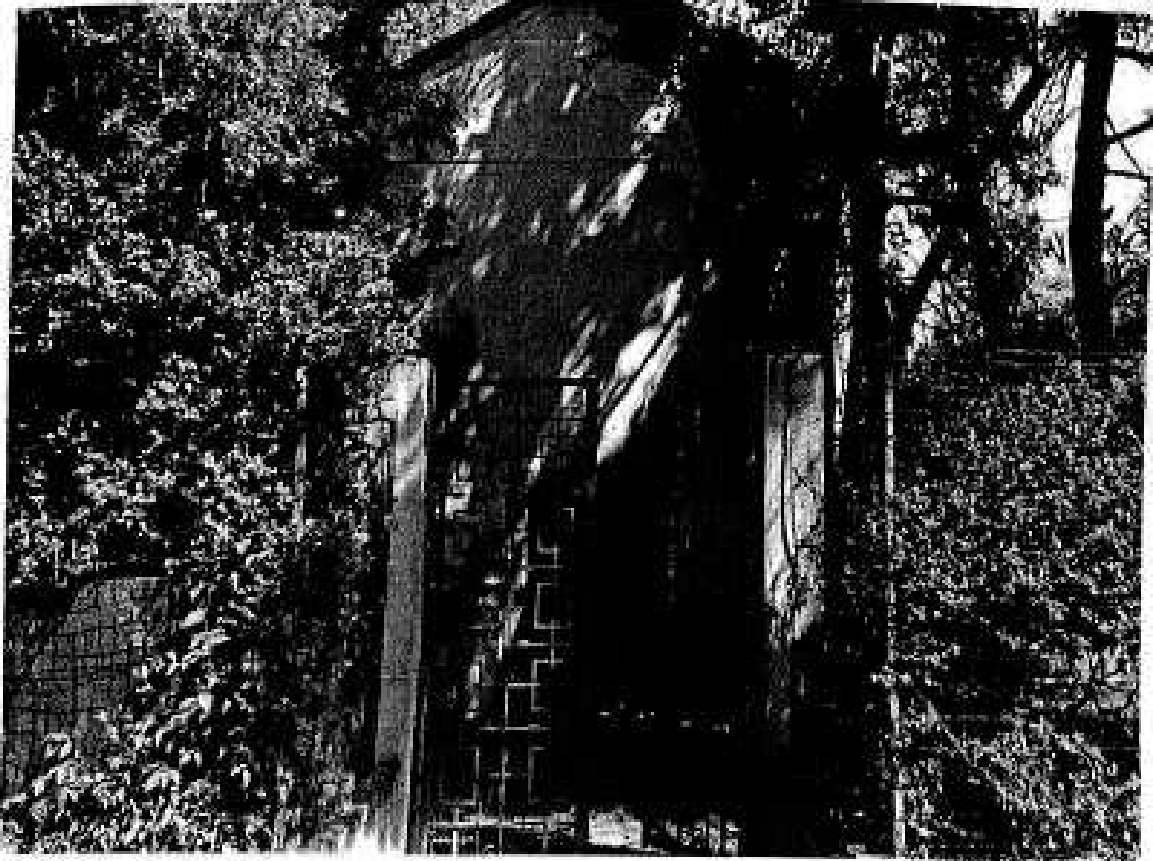
1540

VIA MOLIFROTTO



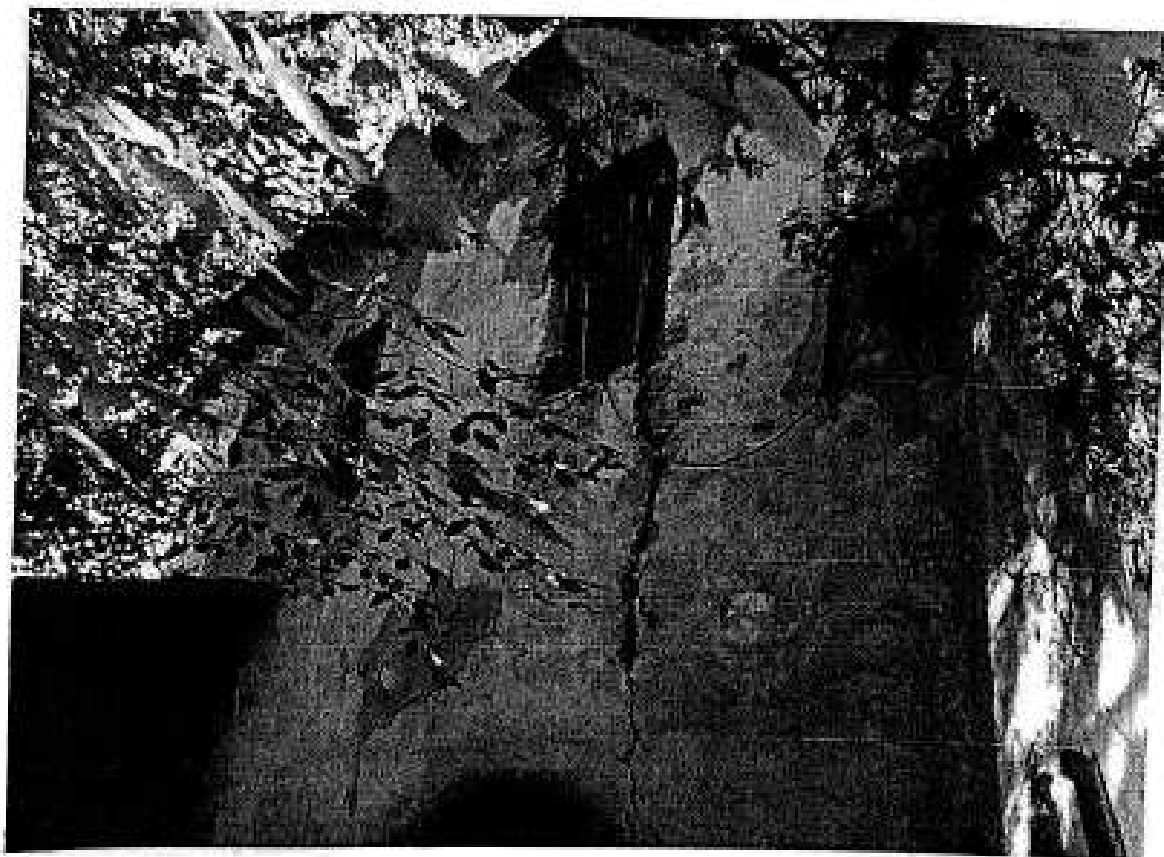
FOTOGRAFIA 1 – mappali 6056 – 1540

Ingresso da via Molinotto



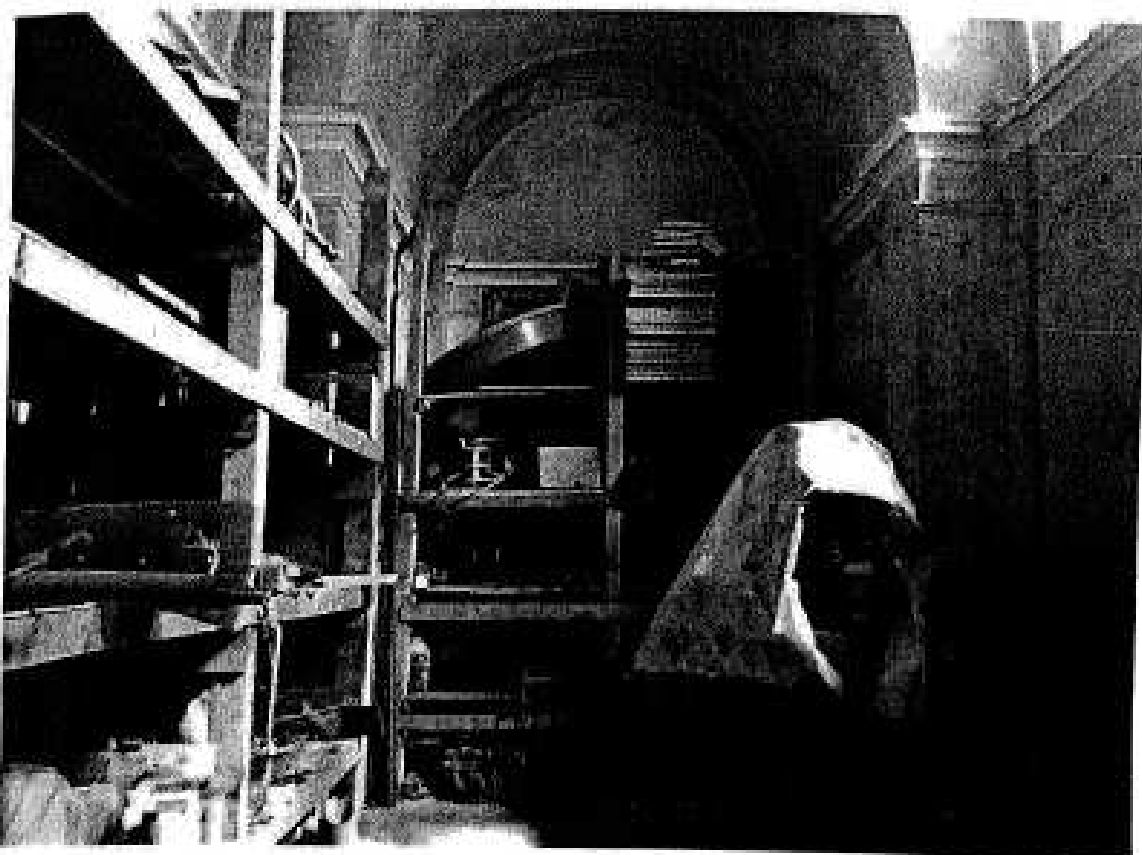
FOTOGRAFIA 2

Ingresso



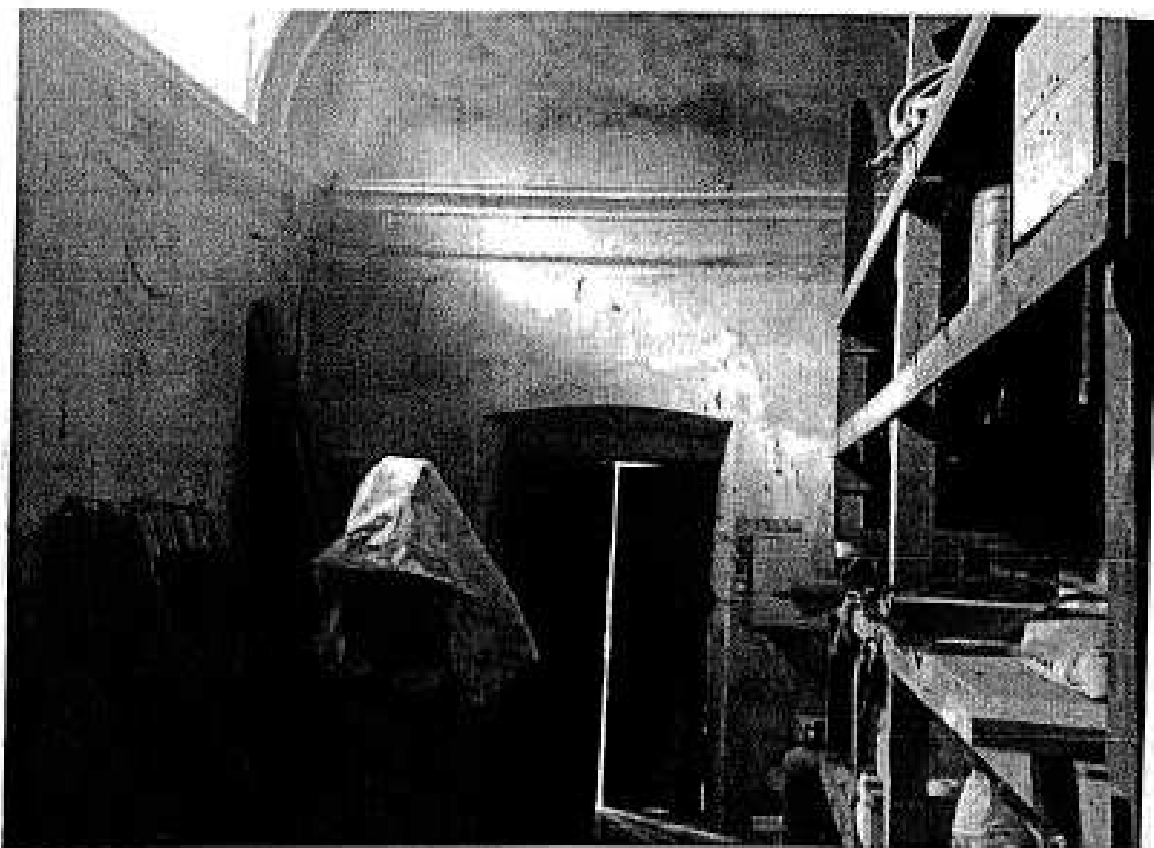
FOTOGRAFIA 3

Esterno chiesa



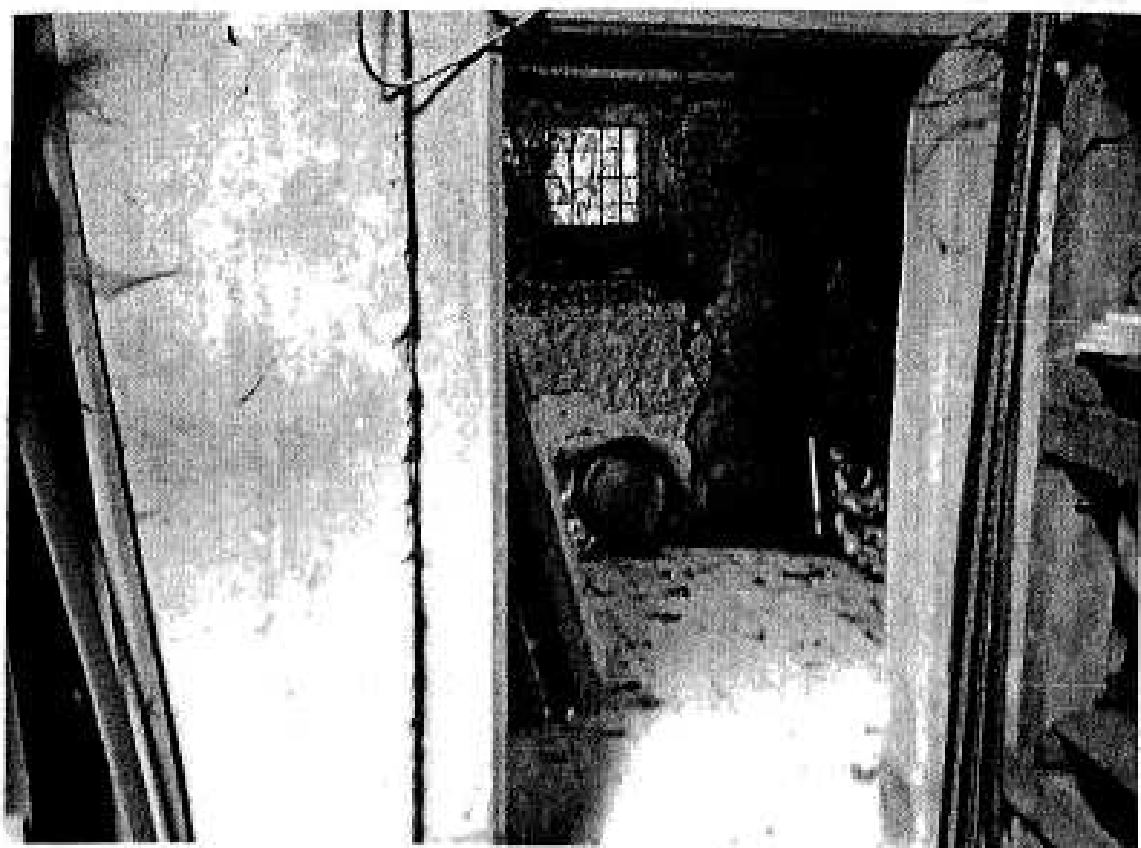
FOTOGRAFIA 4

Interno chiesa



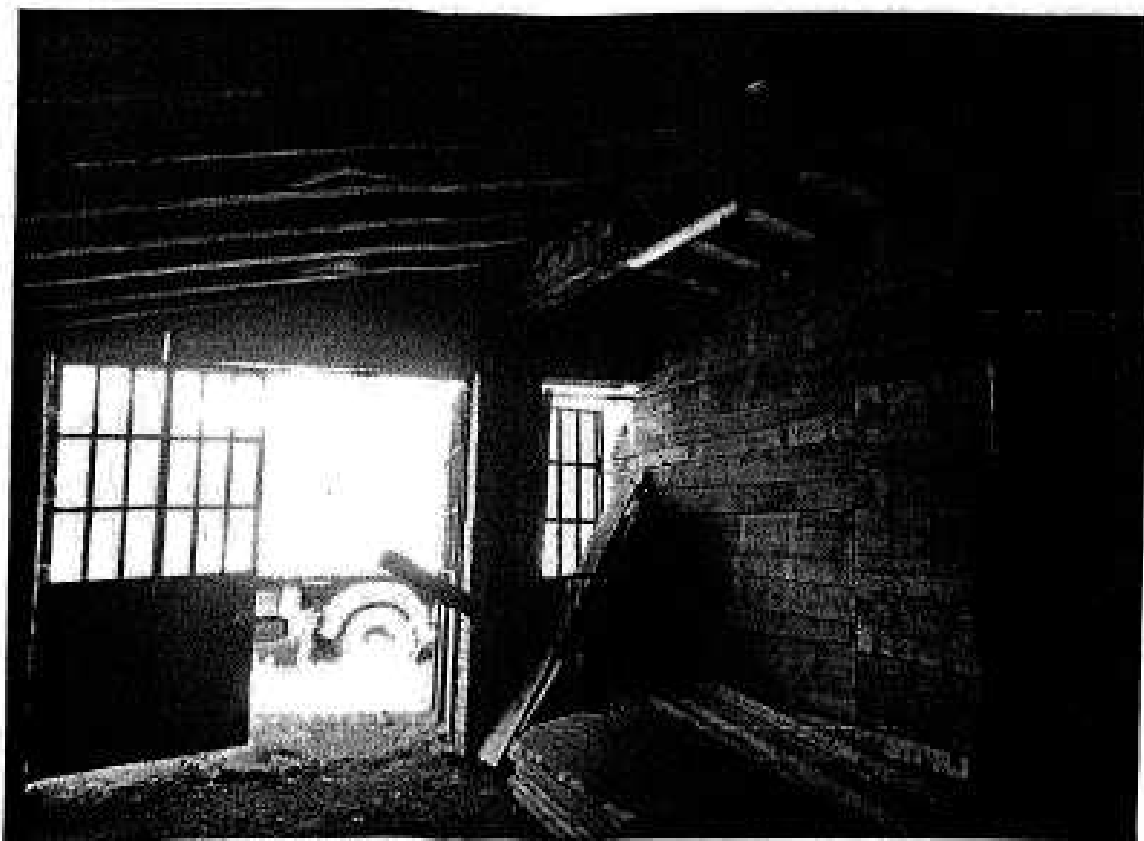
FOTOGRAFIA 5

Interno chiesa - ingresso



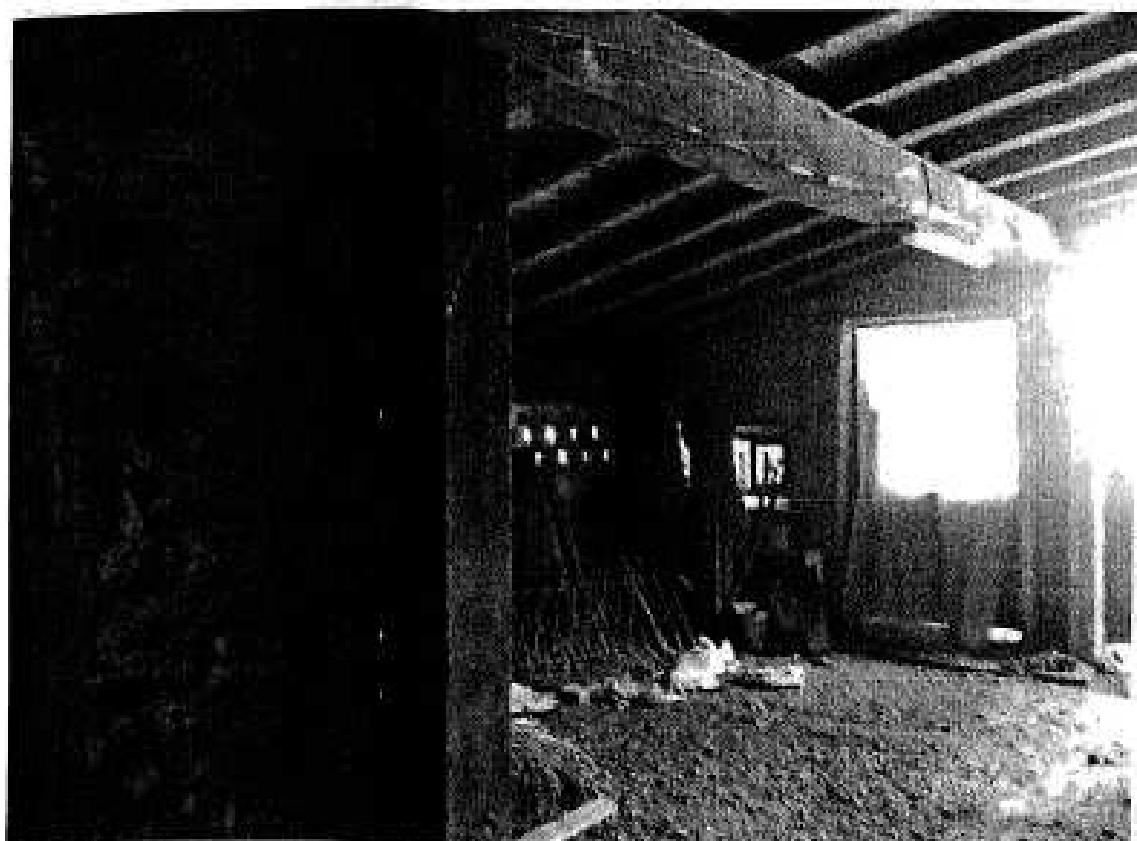
FOTOGRAFIA 6

Interno chiesa



FOTOGRAFIA 7

Interno Tettola 1



FOTOGRAFIA 8

Interno Tettola 1



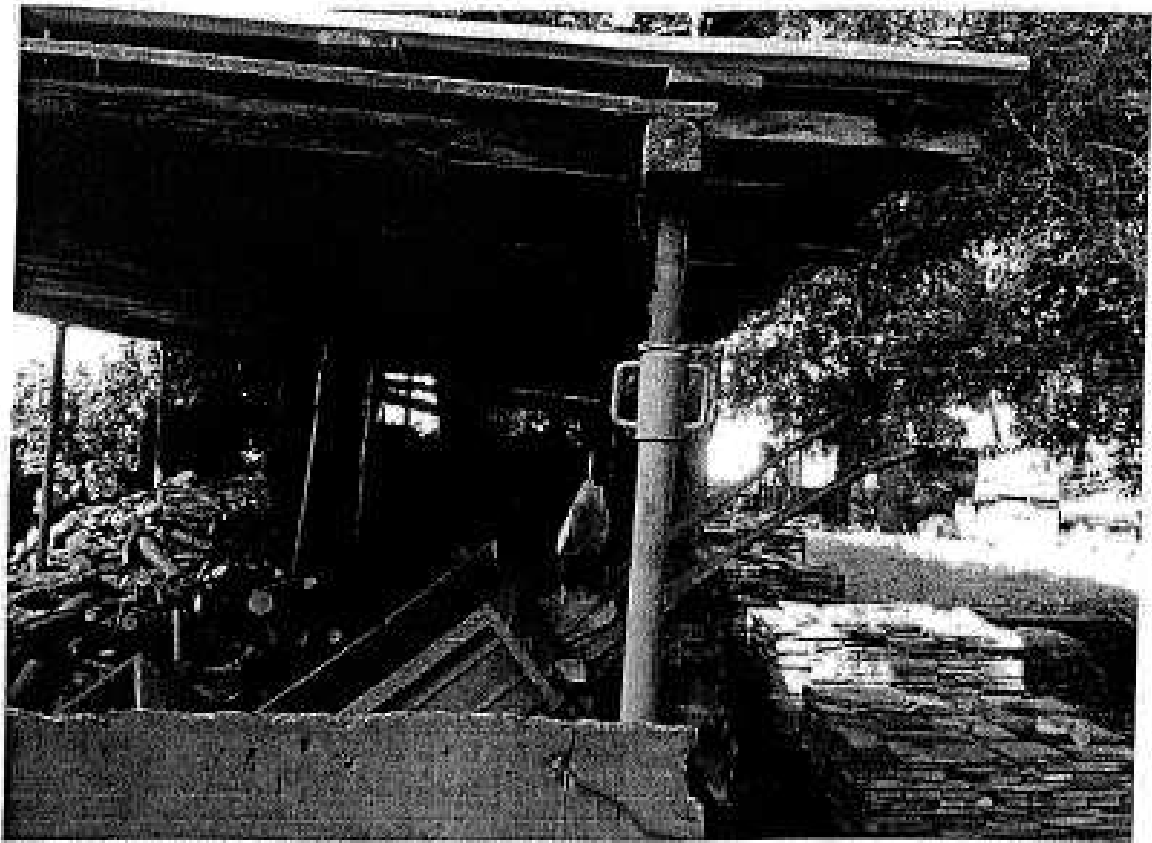
FOTOGRAFIA 9

Interno Tettoia 1



FOTOGRAFIA 10

Tettoia 2



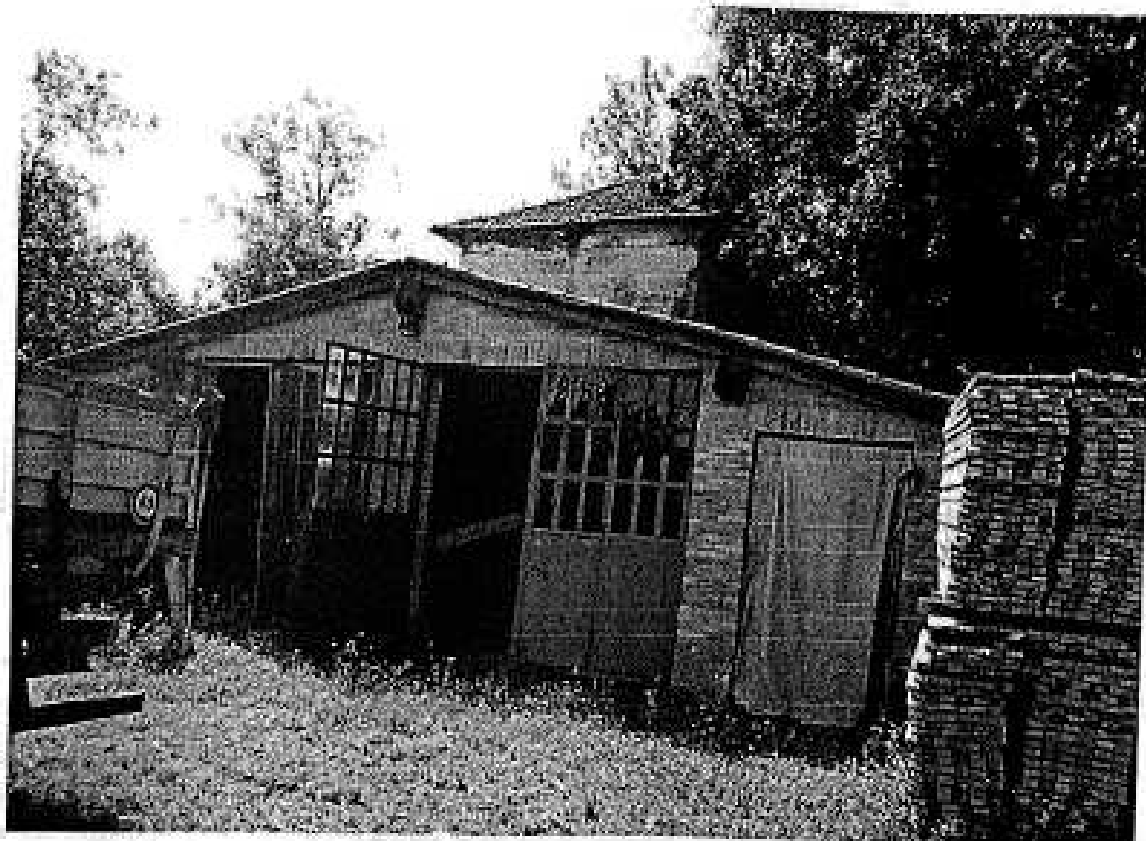
FOTOGRAFIA 11

Tettola 1



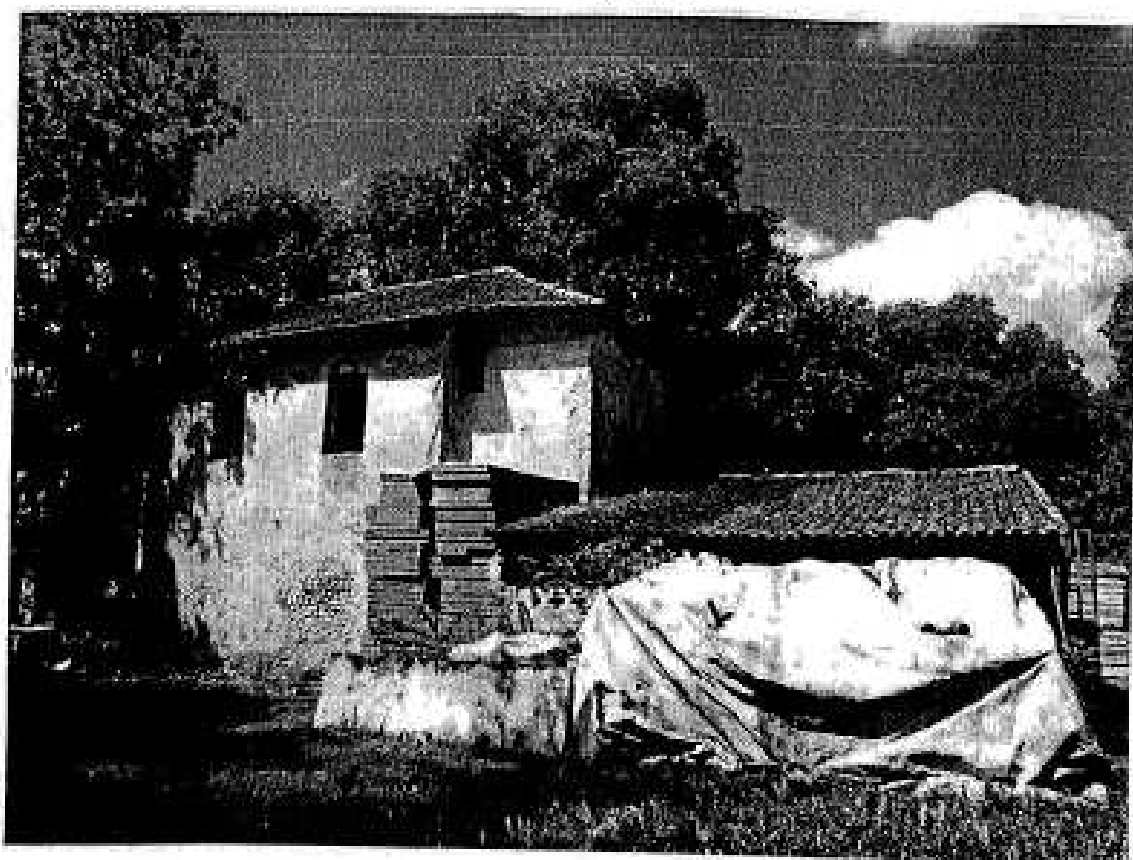
FOTOGRAFIA 12

Terreno



FOTOGRAFIA 13

Tettola 2



FOTOGRAFIA 14

Esterno chiesa e tettola 1



FOTOGRAFIA 15

Terreno



FOTOGRAFIA 16

Terreno



FOTOGRAFIA 17

Terreno mapp. 5217



FOTOGRAFIA 18

Terreno mapp. 5217

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Mapp. 5225

ALLEGATO N. 5H

PIANO TERZA.
mappele 5225

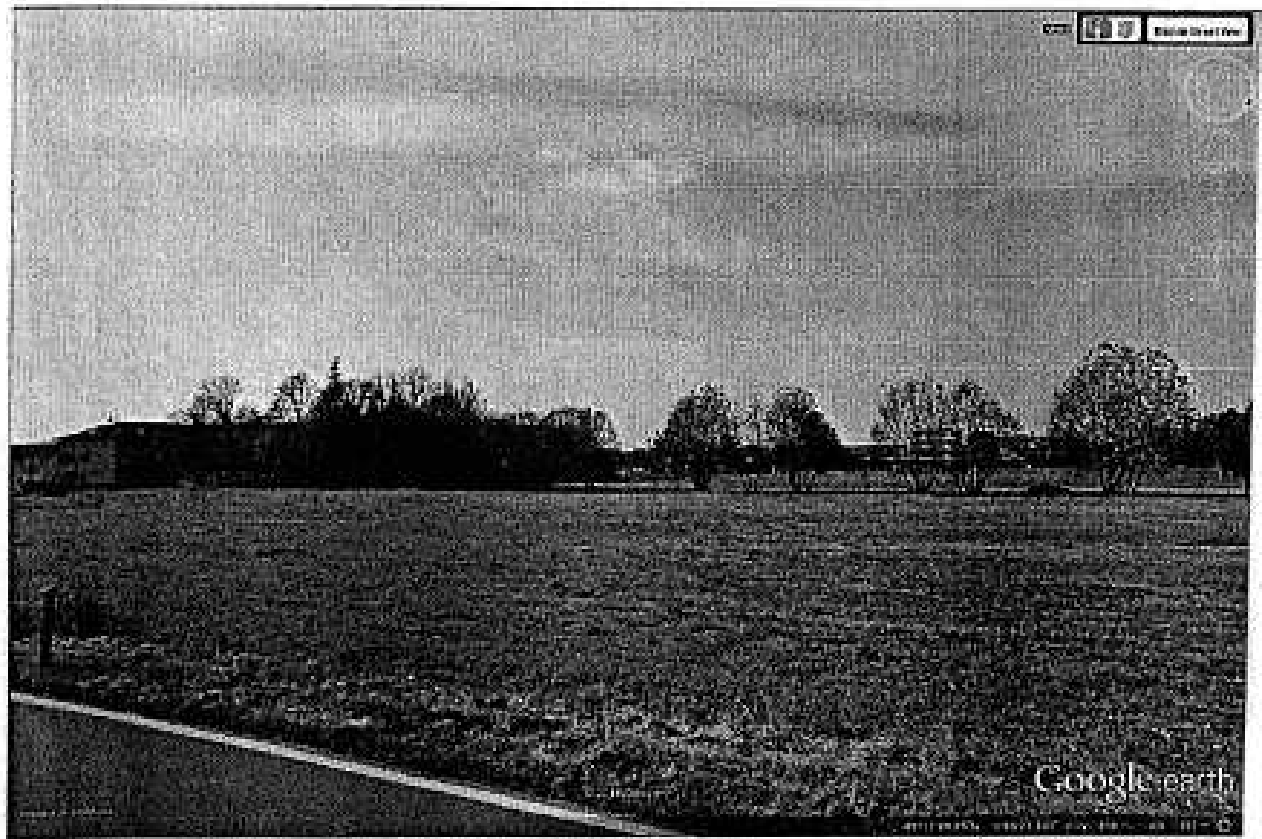
5225

VIA MOLIROTTO

X2

Scale 1:1000
1980





FOTOGRAFIA 1

Terreno mapp. 5225



FOTOGRAFIA 2

Terreno mapp. 5225



FOTOGRAFIA 3

Terreno mapp. 5225