

TRIBUNALE DI BERGAMO

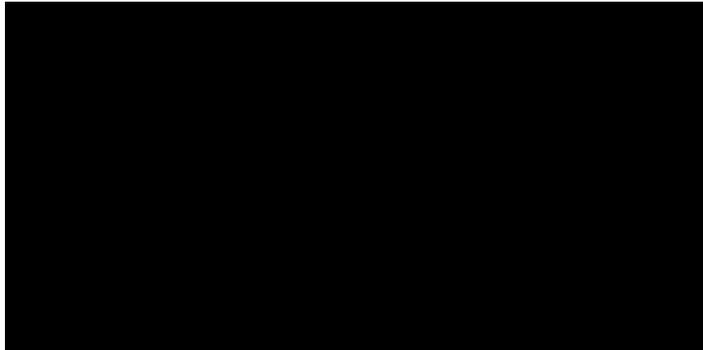
Esecuzione  n° 697/2015 Reg. Es.

promossa da:



rappresentati e difesi, dall'**avv. Andrea Mina**,
con studio in Brescia, Via Solferino, 51

contro:



Giudice:

dott.ssa Giovanna Golinelli

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Tecnico incaricato:

architetto Massimo Fanizza

iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della
provincia di Bergamo al n° 1737

iscritto all'Albo degli Esperti Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n° 342,

con studio in Trezzo sull'Adda(Mi), Via Carcassola 13,
Tel/Fax 02.92092680, e-mail: mfanizza@tiscali.it



MANDATO

Nel corso dell'udienza del 24 febbraio 2016, il Giudice dell'Esecuzione incaricava il sottoscritto arch. Massimo Fanizza quale esperto estimatore dei beni oggetto della presente Esecuzione [REDACTED], che accettava l'incarico e prestava giuramento secondo la formula di rito.

PREMESSA

A seguito delle verifiche effettuate presso gli uffici catastali relative al mappale 224 sub 2 del Catasto Terreni, è emersa una difformità tra la mappa attuale (impianto meccanografico) e la precedente, poiché questo mappale risulta nella vecchia mappa, nella quale rappresenta metà di un androne d'ingresso ad una corte, mentre nella nuova è di fatto ricompreso nel mappale 228 del N.C.E.U. (sempre della stessa proprietà e anch'esso oggetto della presente procedura), come si evince chiaramente dal confronto delle due mappe. Infatti il mappale 228 che identifica un fabbricato su tre piani, comprende l'intero androne d'ingresso (inclusa la porzione del mappale 224 sub 2). Si è di conseguenza provveduto a presentare presso l'U.T.E. un Tipo Mappale di aggiornamento per la soppressione del mappale 224 sub 2 e la contestuale bonifica della banca dati catastale.

Risultando pertanto attualmente soppresso, nella presente relazione non viene più trattato il mappale 224 sub 2.

Relativamente ai mappali 228 sub 4 e 5, poiché non vi era corrispondenza della planimetria catastale con la situazione realmente accertata, si è effettuata la variazione catastale delle unità immobiliari, attraverso procedura DOCFA, con la redazione di nuove planimetrie che si allegano alla presente relazione.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente procedura esecutiva, risultano essere le seguenti unità immobiliari:

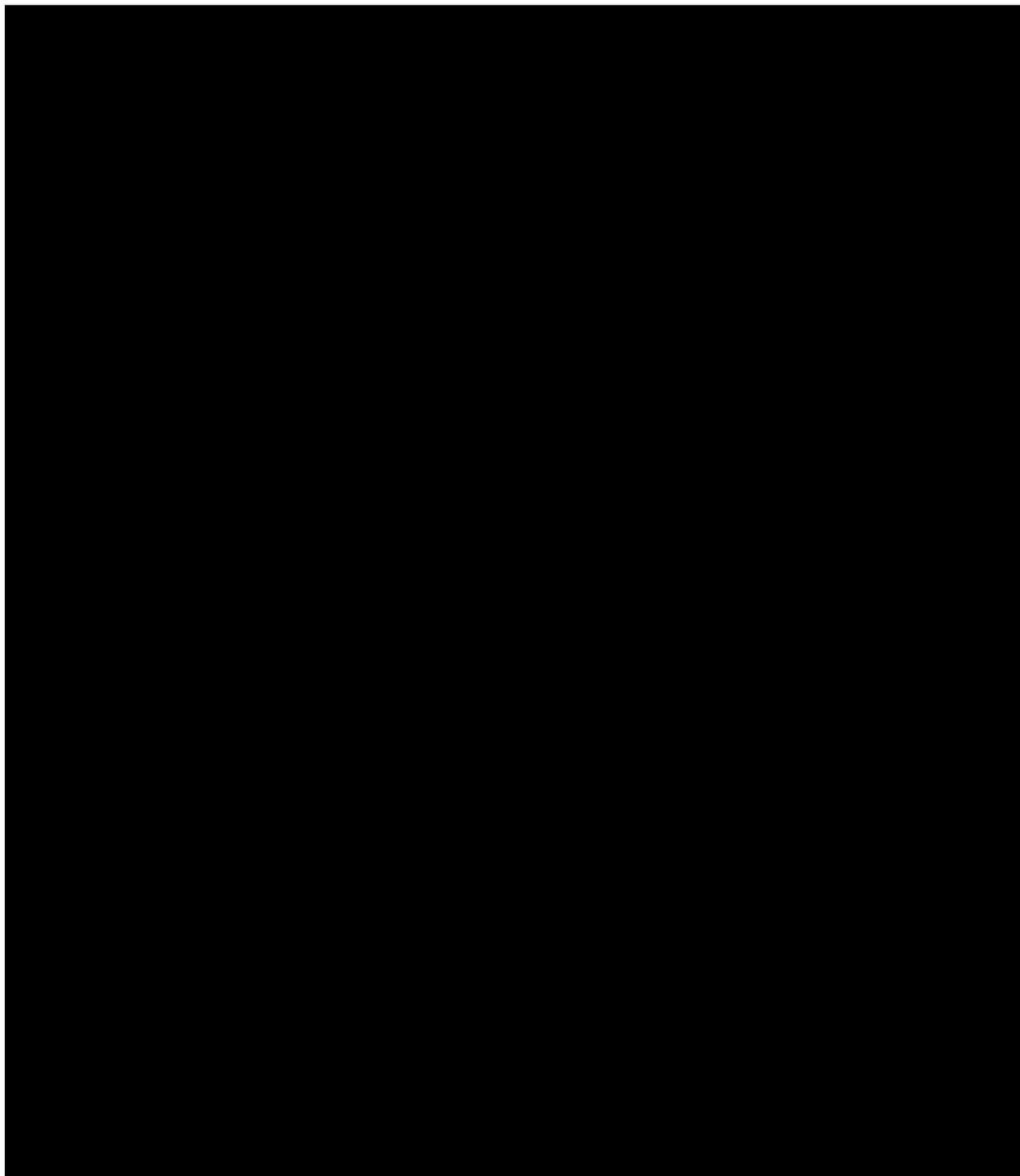
in comune di Covo:

- sei unità immobiliari consistenti in due porzioni di capannone destinati a deposito materiale edile e relative aree pertinenziali, site in Strada Consorziale della Bazzarda.
- due terreni a destinazione agricola di superficie rispettivamente pari a circa 11.810 mq e 8.080 mq, entrambi con accesso da strada provinciale S.P. 102 Covo – Calcio.

In comune di Pumenengo:

- tre unità immobiliari facenti parte di un fabbricato a destinazione residenziale site in Via Roma, costituite da un negozio al civico 7, posto al piano terra, composto da un locale oltre a servizi, un appartamento posto al piano primo e un appartamento posto al piano secondo, al civico 9, entrambi composti da tre locali e servizi;
- due unità immobiliari site in Via Roma, 9, in edificio monofamiliare di due piani fuori terra, composto da quattro locali e servizi, oltre a un' autorimessa posta al piano terra;
- due unità immobiliari site in via Tintorie, 12, in edificio residenziale di tre piani fuori terra, costituite da un appartamento al piano primo, composto da quattro locali e servizi, con cantina al piano seminterrato, autorimessa allo stesso piano;
- un appezzamento di terreno a destinazione agricola ricadente in fascia di rispetto area cimiteriale, di superficie pari a circa 2.790 mq, con accesso da diramazione Via Strada Comunale del Ciabattino.





LOTTO 10

Catasto Terreni di Bergamo, Comune di Pumenengo (BG) Codice: H091:

- Foglio 4, Particella 209, Qualità Semin Irrig Classe 1, Superficie 11.24 are,
Deduz I1A, Reddito Dominicale € 10,74, Reddito Agrario € 9,87.

Confini unità [REDAZIONE] 41 e 209:



Da un lato mappale 400 e 225, secondo lato mappale 210, terzo lato mappale 41, quarto lato mappale 440.

LOTTO 11

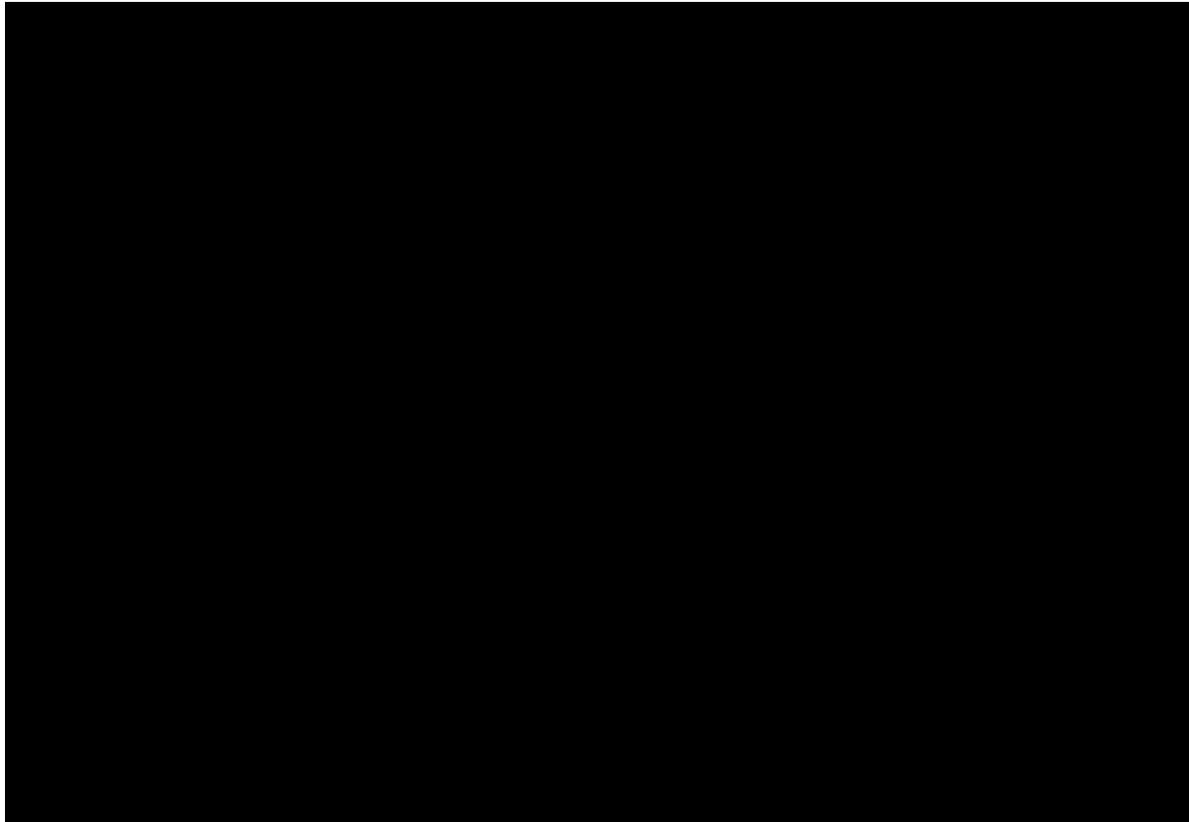
Catasto Terreni di Bergamo, Comune di Pumenengo (BG) Codice: H091:

- Foglio 4, Particella 41, Qualità Semin Irrig Classe 1, Superficie 27.90 are, Deduz I1A, Reddito Dominicale € 26,66, Reddito Agrario € 24,50.

Confini unità [REDACTED]:

Da un lato mappale 209, secondo lato mappale 171, terzo lato mappale n. 56, quarto lato mappale 437.

2. DESCRIZIONE DEI BENI



Catasto dei Terreni:

- Foglio 4, Particella 41, Qualità Semin Irrig Classe 1, Superficie 27.90 are, Deduz I1A, Reddito Dominicale € 26,66, Reddito Agrario € 24,50.
- Foglio 4, Particella 209, Qualità Semin Irrig Classe 1, Superficie 11.24 are, Deduz I1A, Reddito Dominicale € 10,74, Reddito Agrario € 9,87.

Le risultanze catastali accertate e sopra riportate corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Relativamente al mappale 224 Sub 2 del Foglio 2 del C.T e ai mappali 228, Sub 4 e Sub 5, del Foglio 2 dell'N.C.E.U., si fa riferimento a quanto spiegato in premessa.

La situazione rappresentata sulle planimetrie catastali dei beni, corrisponde alla situazione realmente accertata ad eccezione di quanto segue:

- La planimetria dell'unità [REDACTED], di cui al foglio 2, particella 228,



Sub 4, risulta difforme dalla situazione realmente accertata, relativamente all'esistenza di un balcone non rappresentato.

- La planimetria dell'unità [REDACTED], di cui al foglio 2, particella 228, Sub 5, risulta difforme dalla situazione realmente accertata, relativamente all'esistenza di un balcone non rappresentato e alla distribuzione interna dei locali.

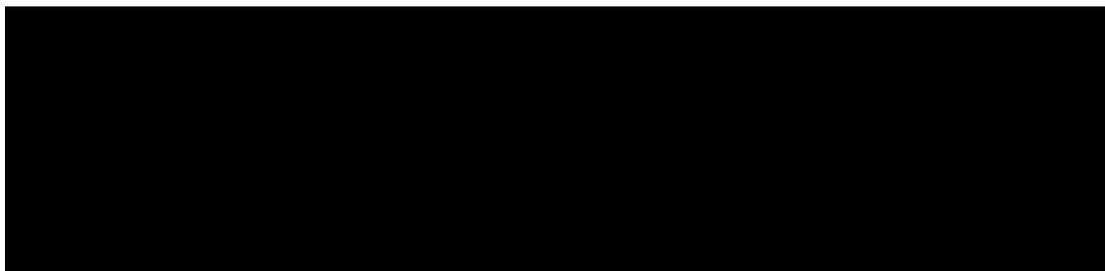
Si è pertanto effettuata la variazione catastale delle due unità immobiliari suddette, attraverso procedura DOCFA, con la redazione di nuove schede delle stesse, corrispondenti alla situazione realmente accertata che si allegano alla presente relazione.

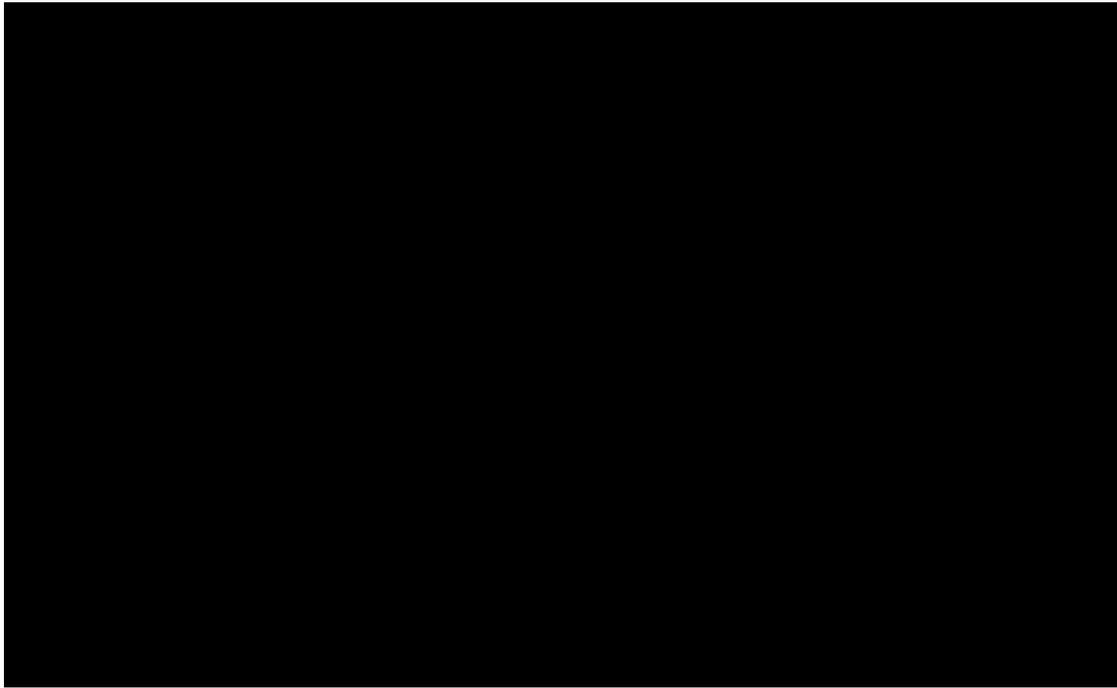
7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

.....

8. INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

Sulla base della documentazione raccolta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio, Servizio di Pubblicità [REDACTED], di seguito viene riportata la situazione degli intestatari degli immobili alla data del 15/07/2015, atto di notifica del pignoramento:





- Foglio 4, mappale 41 e mappale 209 (catasto Terreni):



9. PROVENIENZA DEI BENI - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE



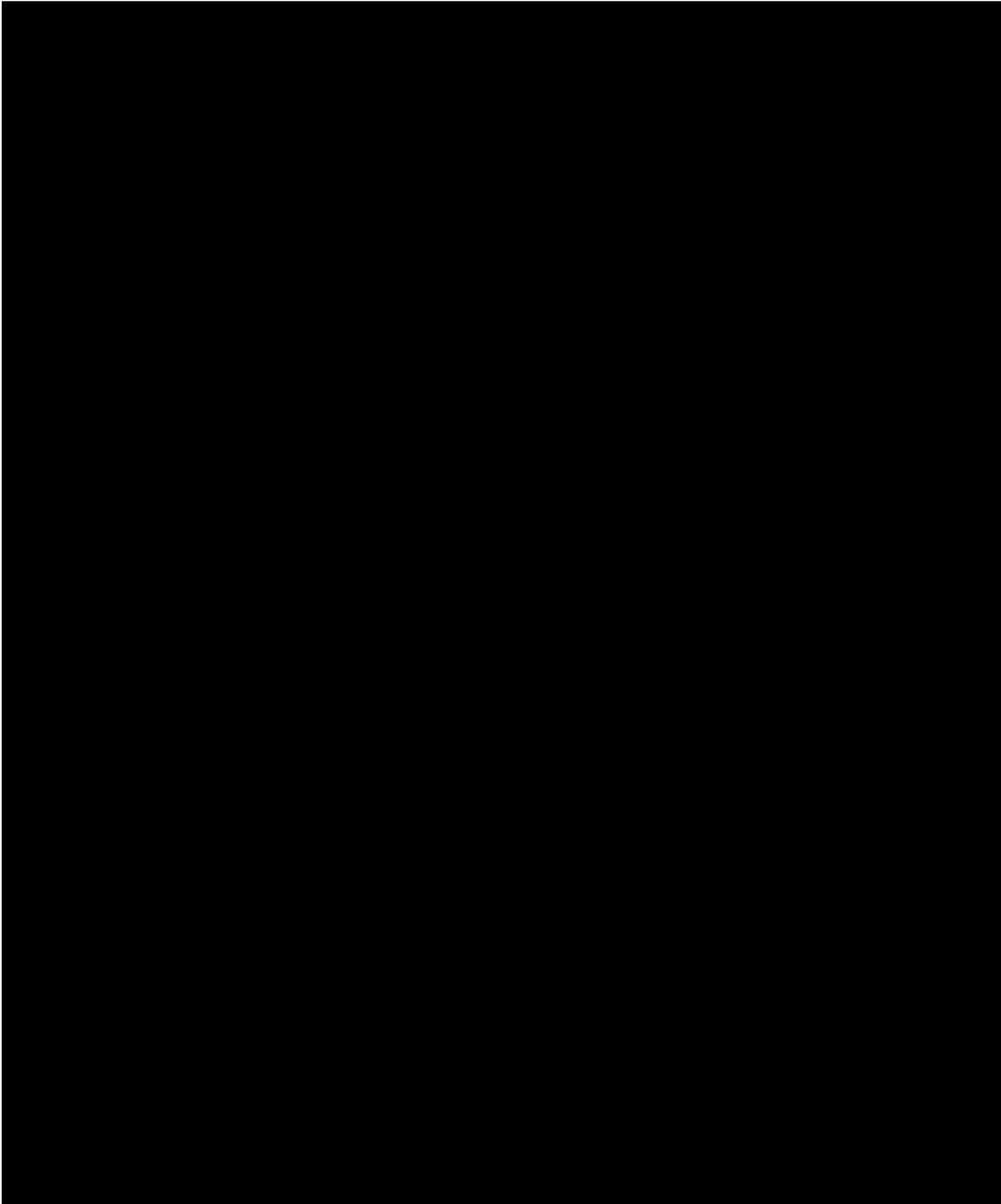
**Provenienza dei beni di cui al N.C.T., Foglio 4, Mappale 41 e mappale 209
comune di Pumenengo**

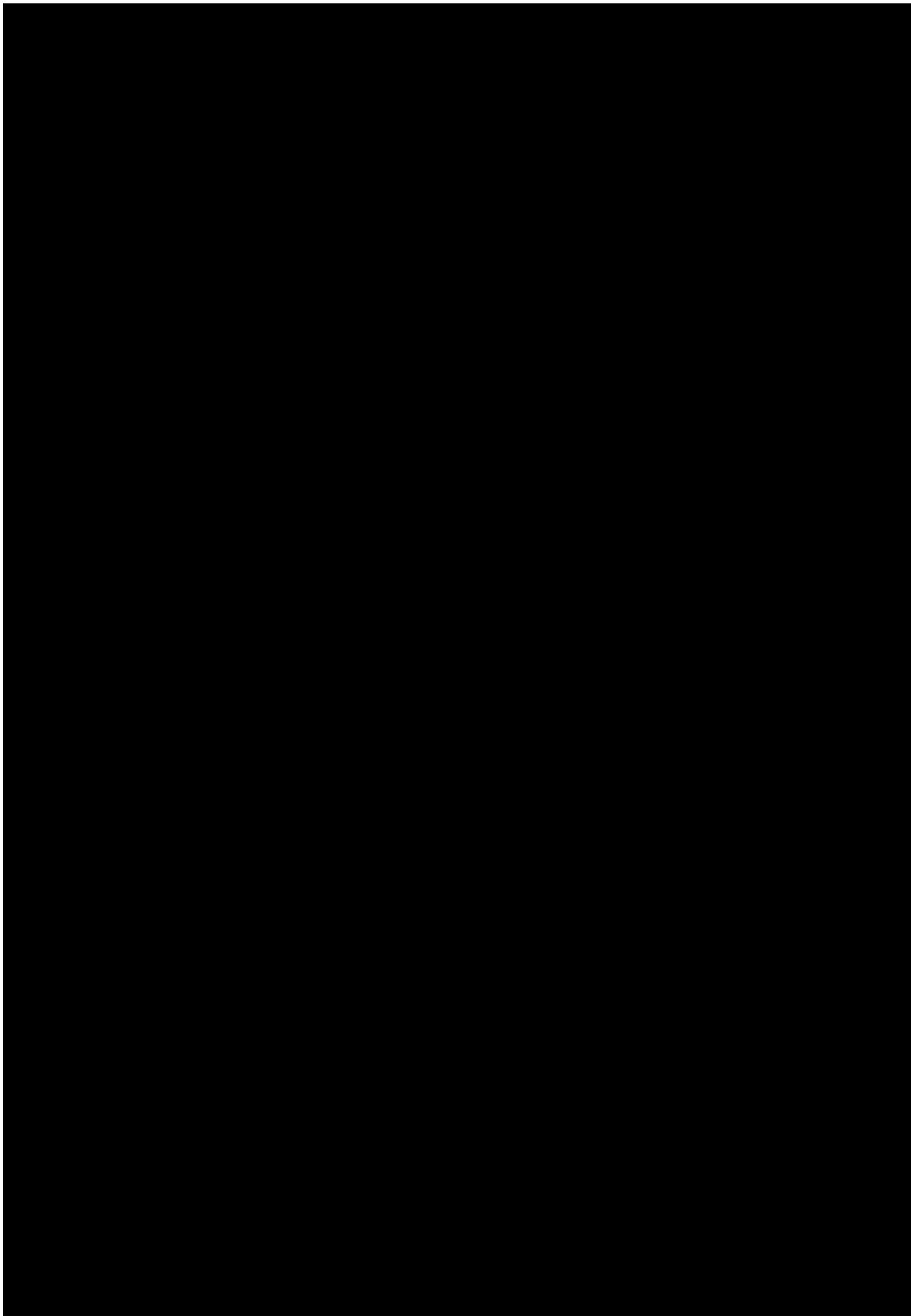
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per la quota di proprietà di 1/3 e pro-
indiviso, i suddetti beni pervennero attraverso Atto di compravendita
stipulato in data 08 marzo 2002, Repertorio n. 34755/3684, notaio
Nicoletta Morelli, con sede in Caravaggio, trascritto a Bergamo il 16
marzo 2002, Registro Particolare n. 8784, Registro Generale n. 11952,
contro la Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] suddetti beni pervennero, per quota di
proprietà di 1/2, per Atto a causa di morte, certificato di denunciata
successione registrata a Romano di Lombardia il 21 giugno 2000, n. 186,
V. 2000, contro la Sig.ra [REDACTED] e per quota di proprietà di
1/2, per Atto a causa di morte, certificato di denunciata successione
trascritta a Bergamo il 26 gennaio 1989, Registro Particolare n. 2182,
Registro Generale n. 2894, contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

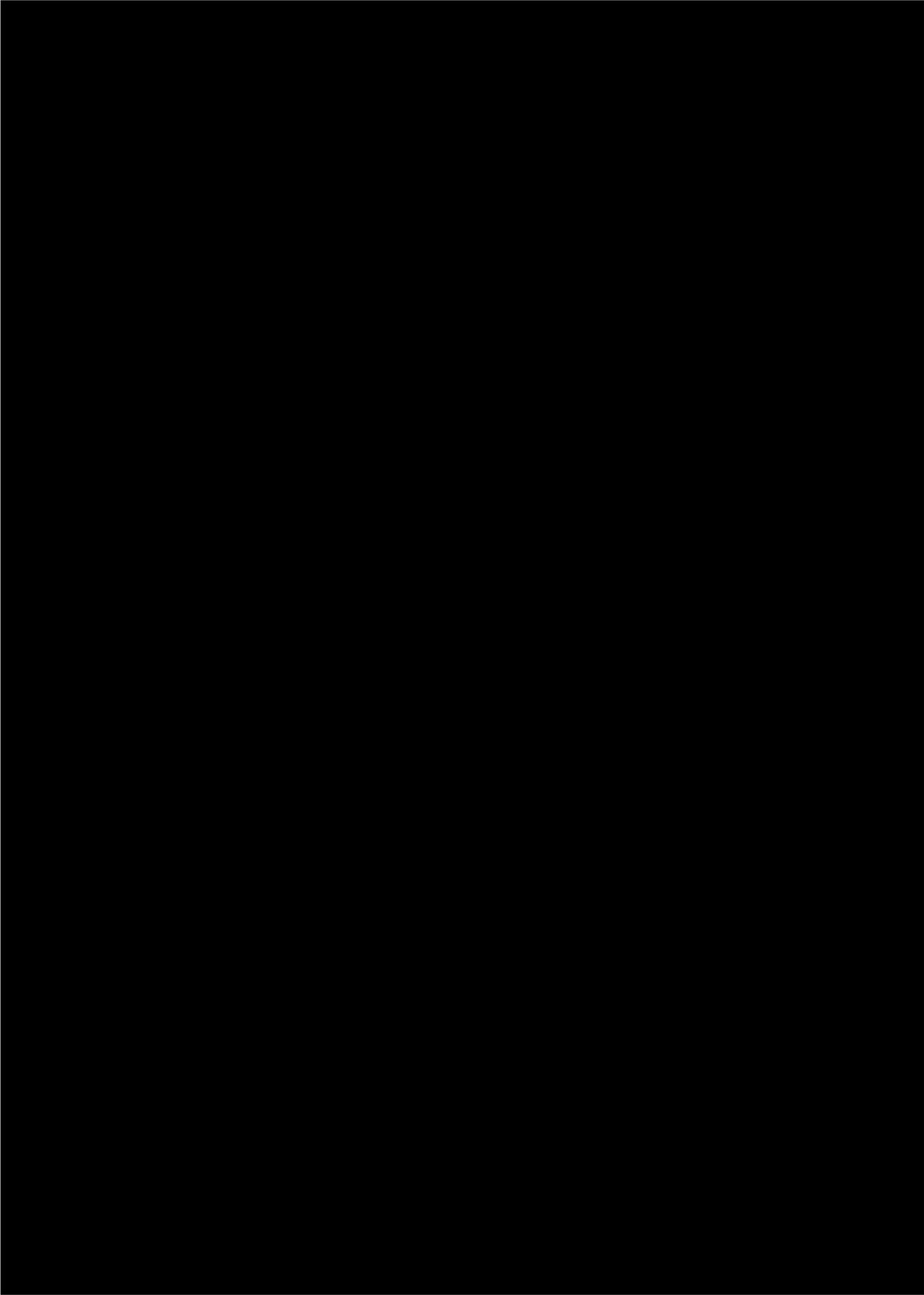


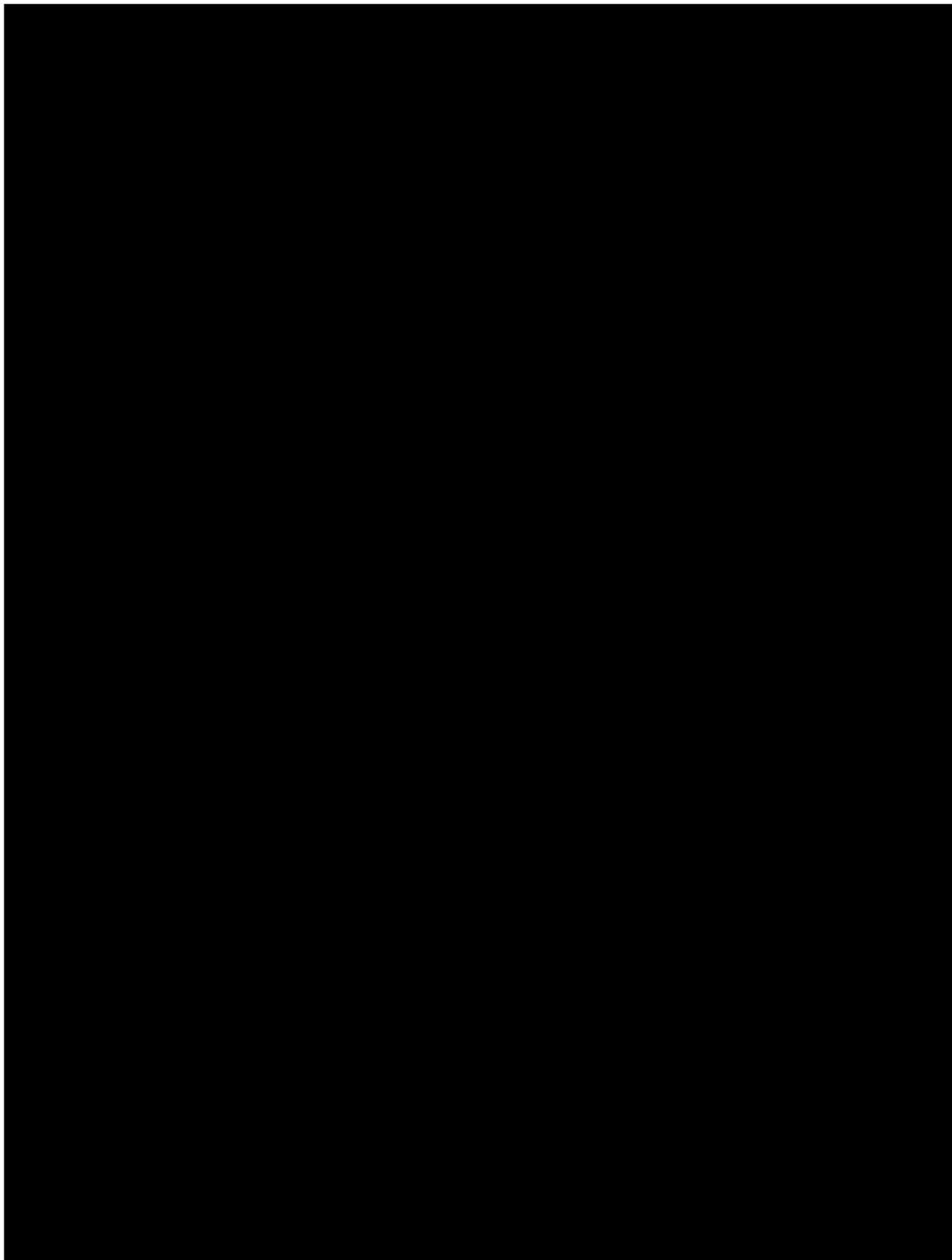
- [REDACTED] risultano proprietarie ante ventennio.

Riguardo la sussistenza di formalità, vincoli ed oneri nel merito dei seguenti beni pignorati risulta:





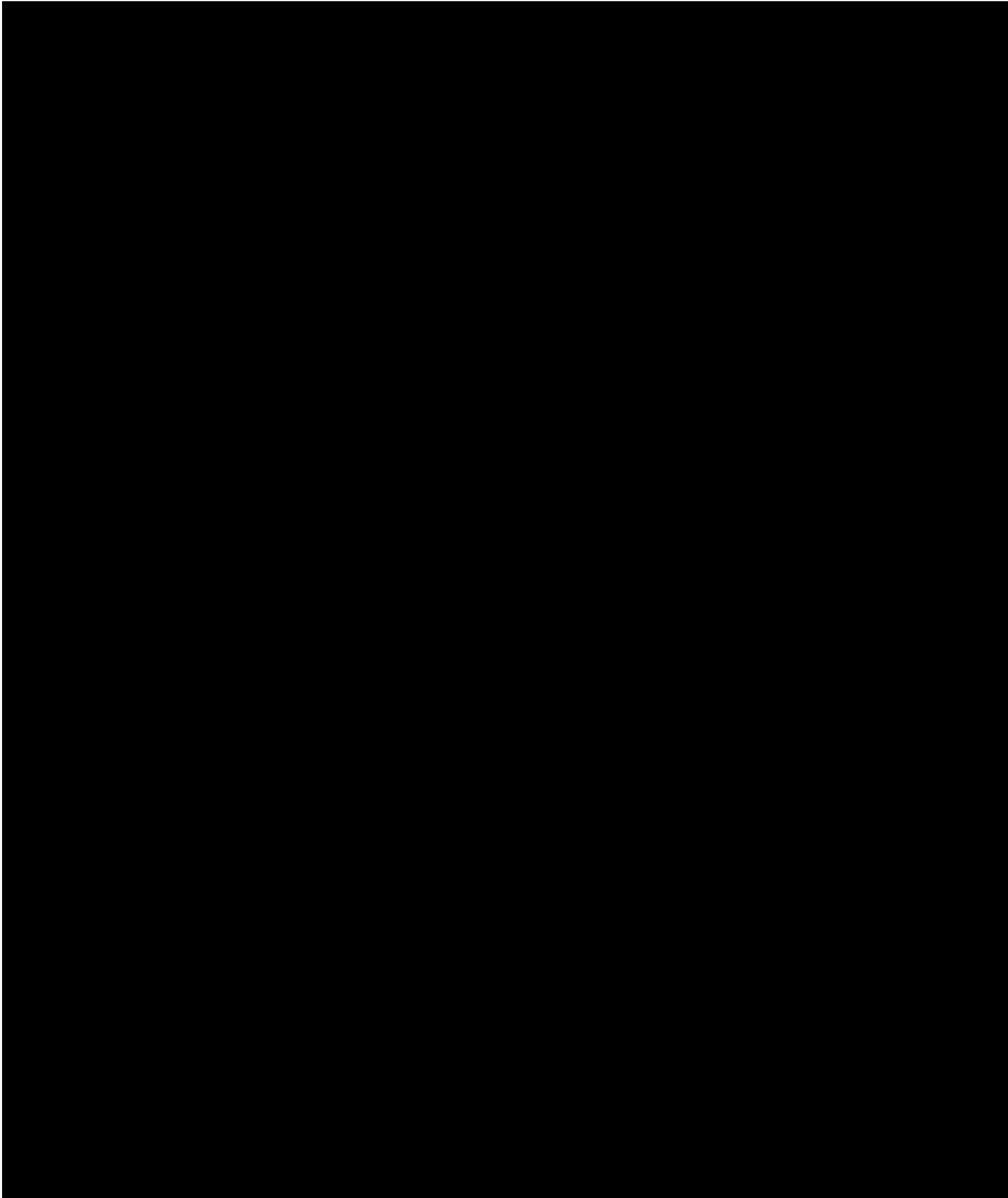




- del 12 maggio 2014 Registro Generale 16890, Registro Particolare 2683, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, in data 16 aprile 2014, Numero di Repertorio 4476/2014, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bergamo, a favore di Sig. [REDACTED] [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]



██████████ domicilio ipotecario eletto i ██████████
██████████ contro il Sig. ██████████ ██████████ per le rispettive quote di
proprietà dei seguenti beni oggetto di pignoramento: in Comune di
Pumenengo Catasto Fabbricati, Foglio 2, p.lla 16, sub. 3 e 12, Catasto
Terreni, Foglio 4, p.lla 41 e 209. Totale Ipoteca € 350.000,00 di cui €
212.000,00 per capitale.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

|

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di pervenire alla definizione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, si sono prese in considerazione la tipologia degli stessi, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, l'accessibilità e la presenza di servizi, adottando un criterio di stima sintetico riferito alle superfici degli immobili e al valore venale unitario corrente, mediante un'assimilazione economica comparativa dei valori attuali di mercato di unità similari poste nella stessa zona e di cui sono certi i prezzi, raffrontata alla lettura degli ultimi dati disponibili nelle banche dati degli osservatori dei valori immobiliari di Bergamo e provincia, oltre che, per gli appezzamenti di terreno a potenzialità edificatoria, basandosi sul "rapporto d'incidenza dell'area" rispetto agli immobili che è possibile realizzare sugli stessi.

LOTTO 1

[REDACTED]



LOTTO 10

Beni siti nel Comune di Pumenengo, accesso da Strada Comunale del Ciabattino.

Appezamento di terreno in “Aree D.3 - Ambito artigianale consolidato” di superficie pari a circa mq 1.124.

Unità [REDACTED] di cui al Foglio 4, Particella 209.

Relativamente al bene suddetto, poiché lo stesso risulta, secondo quanto indicato nel P.G.T. vigente, ricompreso in “ambito D3 - ambito artigianale consolidato”, per determinarne un valore medio di mercato si è proceduto attraverso la stima sulla base del “rapporto d’incidenza dell’area”, rispetto agli immobili che è possibile realizzare al suo interno in funzione della superficie esistente, della potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, oltre che della



Valore dell'area edificabile:

$$Va = (Vm * Ia) / (1 + r * n) > (\text{€ } 404.400 * 20\%) / (1 + 2\% * 5) = \text{€ } 73.500$$

Valore dell'immobile di cui al "LOTTO 10":

arrotondato **€ 73.000,00**

Euro settantatremila/00

LOTTO 11

Beni siti nel Comune di Pumenengo, accesso da Strada Comunale del Ciabattino.

Appezamento di terreno in "Aree E.4.1 - Fascia di rispetto area cimiteriale" di superficie pari a circa mq 2.790.

Unità [REDACTED] di cui al Foglio 4, Particella 41.

Il calcolo del valore attribuibile al suddetto bene è effettuato in base alle superfici e pertanto può essere così definito:

Circa **mq 2.790 x € 10,00** (valore al mq)

Valore dell'immobile di cui al "LOTTO 11":

arrotondato **€ 27.000,00**

Euro ventisettemila/00

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI

nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 947.000,00

Euro novecentoquarantasettemila/00



11. FORMAZIONE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

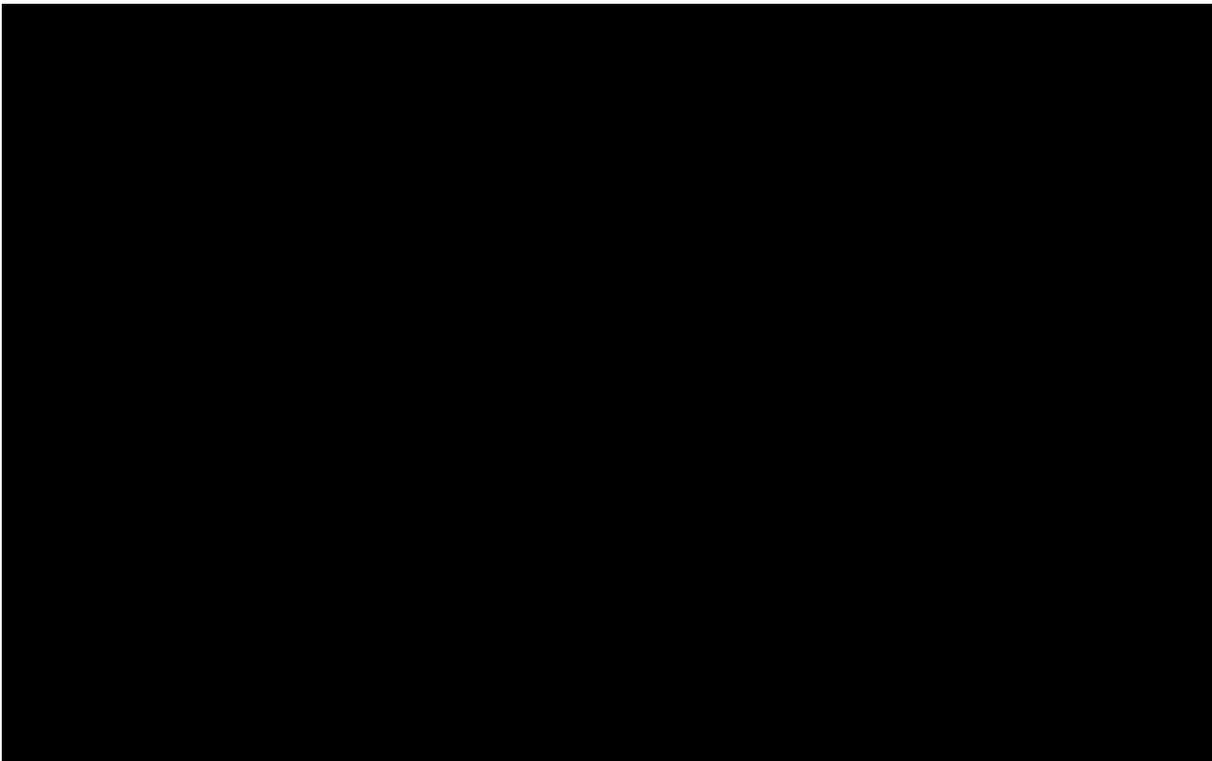
I lotti risultano già formati, così come specificato al precedente punto 1.

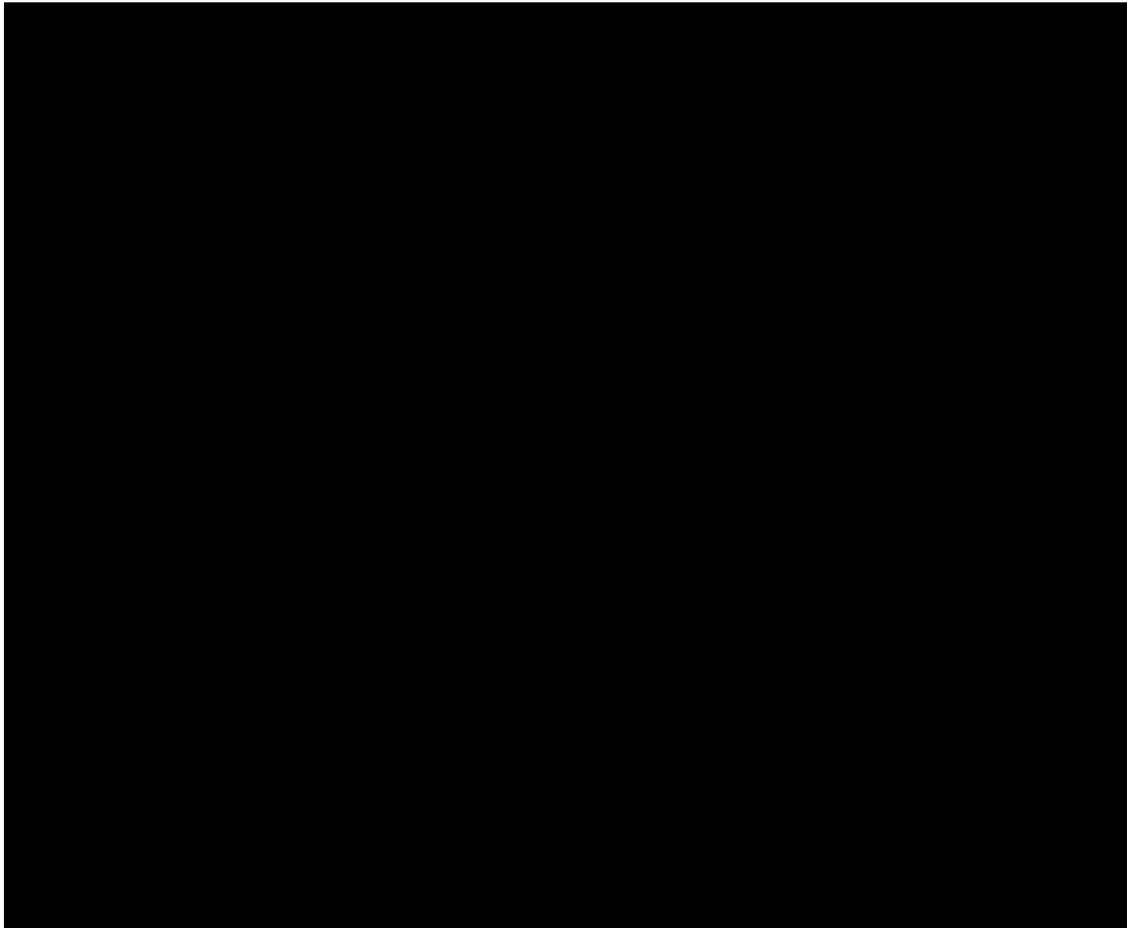
12. COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI

Vista la natura dei beni sopra descritti, non si ritiene opportuno dividere ulteriormente gli stessi.

13. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Relativamente allo stato di possesso dei beni oggetto della presente procedura si riporta quanto segue.





Terreno a destinazione agricola

- Catasto dei Terreni Foglio 4, Particella 41
- Catasto dei Terreni Foglio 4, Particella 209

Gli immobili suddetti risultano essere in possesso dell' [REDACTED]
[REDACTED] la
quale occupa gli stessi in forza di contratto di affitto con decorrenza dal
01/01/2011 al 11/11/2016, stipulato in data 01/01/2011 tra il Sig. [REDACTED]
[REDACTED], comproprietario dei terreni suddetti e [REDACTED]
[REDACTED]



14. ESISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

In forza della documentazione reperita riguardante i beni oggetto di pignoramento, non risulta attualmente esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

15. PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allegano alla presente perizia le planimetrie dei beni oggetto di pignoramento e una documentazione fotografica che li raffigura.

16. NOTA DI VOLTURA CATASTALE

Sarà predisposta in caso di vendita.

17. SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

In allegato alla presente, si trasmette una separata e succinta descrizione dei beni, con l'indicazione del contesto in cui risultano ubicati, dello stato di occupazione e del valore di stima attribuitogli per la pubblicazione dei bandi di vendita [REDACTED].

??????????



Documenti allegati:

- 1) Relazione fotografica
- 2) Visure e Planimetrie Catastali dei beni
- 3) Estratti pratiche edilizie
- 4) Certificati di destinazione urbanistica
- 5) Planimetrie dei beni

Trezzo sull'Adda, 21 settembre 2016

Il tecnico incaricato
arch. Massimo Fanizza

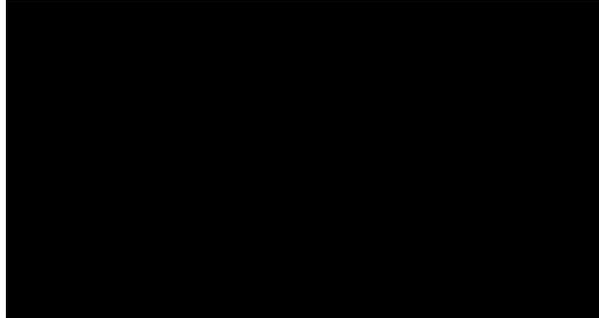


TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare: **n° 697/2015 Reg. Es.**

promossa da:

contro:



Giudice: **dott.ssa Giovanna Golinelli**

Consulente tecnico: **architetto Massimo Fanizza**

ALLEGATI:

Gli allegati vengono suddivisi in due blocchi differenti in relazione alla dimensione dei file per consentirne l'invio telematico.

ALLEGATI 01

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare n° **697/2015** Reg. Es.

RELAZIONE FOTOGRAFICA

UNITÀ IMMOBILIARI: COMUNE DI PUMENENGO - FOGLIO 4, PARTICELLA 41 E PARTICELLA 209



fotografia 1



fotografia 2



fotografia 3



fotografia 4