

**TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 1097/17**

**GIUDICE ESECUZIONE**

**DOTT.SSA ELENA GELATO**

**promossa da**

**OMISSIS**

**con l'Avv. OMISSIS**

**contro**

**OMISSIS**

**Proprietaria delle unità immobiliari in Via DANTE 5 Dalmine**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Premessa:**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Giancarlo Paganelli con provvedimento del 11 Luglio 2018 riceveva l'incarico con accettazione del 16 luglio 2018 di rispondere ai quesiti relativi alla procedura a margine:

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

accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero all'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;

- 5) per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
- 6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative,
- 7) 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;
- 8) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la 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 abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 10) 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;
- 11) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 12) 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 fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 13) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativo per Pubblica Utilità;
- 14) all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua

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

### **P R E M E S S A:**

Il sottoscritto C.T.U. in data 14/09/2018 con accesso agli atti al Comune di Dalmine, fece pure l'accesso all'immobile e in quell'occasione contattai telefonicamente, prelevando il numero sulla targa esposta sul muro del condominio, l'amministratore del condominio "LA TORRE", il quale mi diede i numeri telefonici della sig.ra OMISSIS, i quali non risultavano più attivi. In data 21-09-2018 ha effettuato un sopralluogo all'immobile con l'ausilio della Polizia Municipale della Città di Dalmine e del Fabbro Nominato dal CTU, per poter accedere agli immobili apparentemente disabitati. Si è provveduto al cambio di serratura per l'accesso. Il negozio risulta vuoto di ogni arredo, l'accesso all'interrato era chiuso con pannelli di cartongesso che sono stati rimossi. I due magazzini all'interrato comunicanti con il negozio tra di loro e con il corsello box.

Finite le operazioni di accesso, si procede al cambio di serratura e il CTU si trattiene le chiavi della porta di accesso su Via Petrarca: Congedato la Polizia Municipale e il fabbro.

### **RISPOSTE AI QUESITI:**

**n. 1)-2)-3)-4) PER QUANTO ATTIENE GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Nella procedura vi è un Fabbricato a corte completamente ristrutturata di tre piani

fuori terra oltre all'interrato di complessive con numerose unità immobiliari; il piano terra dell'intera corte si affaccia su più Via e precisamente a Nord Via Dante; a Sud Piazza Vittorio Emanuele II°; a Est Via F. Petrarca; a Ovest Via Sant'Andrea; la F. Petrarca e Via Dante è connessa da un androne pedonale. Il piano terra di tutta la corte è a destinazione Commerciale i piani superiore a destinazione residenziale. L'immobile in parola è nella Città di Dalmine con accesso sia carrabile che pedonale da via F. Petrarca, mentre l'accesso solo pedonale al negozio è su Via Dante n. 5. Il compendio immobiliare è stato realizzato, giusta C.E. n. 667 del 27/03/1984 rilasciata dalla Città di Dalmine (BG) e successiva variante in corso d'opera C.E. n. 2381 del 23/01/1990. Abitabilità n. 1169 del 05/06/1990.

Le unità immobiliari sono accatastate e da distinguere nel N.C.E.U. di Bergamo nel Comune Amm. di Dalmine e Censuario di Sforzatica;

- 1) mappale n. 4253 sub 11 fg. SF/9 cat. C/1 cl. 1, mq. 61 R. C. €. 1.130,99;
- 2) mappale n. 4253 sub. 46 fg. SF/9 cat. C/2 cl. 1 sup cat. 33,00 mq. R.C. 35,79;
- 3) mappale n. 4253 sub. 50 fg. SF/9 cat. C/2 cl. 1 sup cat. 53,00 mq. R.C. 57,48;

Nella scheda catastale del mapp. 4253 sub. 11 piano terra, non è indicato lo sbarco della scala comune ai mapp. 4253 sub. 49 et sub 50 dipartente dall'interrato.

L'area su cui insiste l'edificio, secondo il PGT vigente, è classificata in Zona a – centri storici nuclei di antica formazione.

## **6) PER QUANTO RIGUARDA LA PARTITA CATASTALE RELATIVA AGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Consistenza catastale:

Intestataria:

a) OMISSIS

N.C.E.U. di Bergamo Comune Amm. di Dalmine sez. Cens. di Sforzatica:

- 1) mappale n. 4253 sub 11 fg. SF/9 cat. C/1 cl. 1, mq. 61 R. C. €. 1.130,99;
- 2) mappale n. 4253 sub. 46 fg. SF/9 cat. C/2 cl. 1 sup cat. 33,00 mq. R.C. 35,79;
- 3) mappale n. 4253 sub. 50 fg. SF/9 cat. C/2 cl. 1 sup cat. 53,00 mq. R.C. 57,48;

Nella scheda catastale del mapp. 4253 sub. 11 piano terra, non è indicato lo sbarco della scala comune ai mapp. 4253 sub. 49 et sub 50 dipartente dall'interrato.

Nel corpo di fabbricato sito in Via Dante n.5, costituito da palazzina polifunzionale, al mappale 4253 di tre piani fuori terra e interrato composto da n. 8 Unità Immobiliari.

Il lotto di terreno si presenta regolare e prospiciente a Nord Via Dante; a Sud Piazza Vittorio Emanuele II°; a Est Via F. Petrarca; a Ovest Via Sant'Andrea; la F. Petrarca e Via dante è connessa da un androne pedonale.

**Al piano Interrato:** sono ubicate le seguenti U.I.:

- 1.A) Un vano destinato a magazzino, **mappale 4253/46** della superficie complessiva di mq. 41. **Accesso dal sub 1 e sub 50. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.** Confini in blocco: Nord: terrapieno – Est: sub 50 – Sud: sub 1 – Ovest sub. 1 et sub 45.
- 2.A) Un vano magazzino della superficie complessiva di mq. 68,00; **mappale 4253/50, Accesso dal sub 1 e sub 50. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.** Confini in blocco: Nord: terrapieno – Est : terrapieno – Sud: terrapieno et sub 49 – Ovest sub. 1 et sub 45.

**Al piano terra:** è ubicata la seguente U.I.:

- 3.A) negozio con superficie complessiva mq. 65,00 con annesso bagno e ingresso; **mappale 4253/11**, accesso pedonale dalla Via dante n. 5 e da Via

F. Petrarca sn; **in buono stato di conservazione e manutenzione**; Confini in blocco: Nord: Via Dante – Est : Via Petrarca – Sud: accesso pedonale da Via F. Petrarca et sub 10 et sub 13 – Ovest sub. 1 et sub 10 et sub 13. Il tutto censito a Catasto Fabbricati come sopra.

Nella scheda catastale del mapp. 4253 sub. 11 piano terra, non è indicato lo sbarco della scala comune ai mapp. 4253 sub. 49 et sub 50 dipartente dall'interrato.

**8) PER QUANTO ATTIENE L'INTESTAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO DEGLI IMMOBILI ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO**

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuto in data 15 Novembre 2017;

**OMISSIS.** Ultima residenza **OMISSIS**

**9) PER QUANTO ATTIENE LA PROVENIENZA DEI BENI E PER LE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO ED ALTRE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

La storia ventennale, che precede l'atto di pignoramento, è la seguente:

al ventennio,

- 1) Alla società **OMISSIS** con sede legale in Bergamo. Alla predetta società sono pervenuti con atto di compravendita a rogito del notaio **OMISSIS 0**, trascritto presso l'Agenzia Servizi Pubblicità immobiliare) di Bergamo ai nn.**OMISSIS** del 02.03.1985, da **OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS**.
- 2) Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo alla **OMISSIS** con atto Notaio **OMISSIS** rep. N. **OMISSIS** del 23/09/2003 a favore della Banca **OMISSIS**. durata 7 anni. Trascritto presso l'Agenzia Servizi Pubblicità immobiliare) di Bergamo ai nn. **OMISSIS** del 30/09/2003.

- 3) Atto OMISSIS rep n. OMISSIS del 08/07/2004 annotazione per restrizioni OMISSIS e OMISSIS. Trascritto presso l'Agenzia Servizi Pubblicità immobiliare) di Bergamo ai NN. OMISSIS del 08/06/2005
- 4) OMISSIS (sopra generalizzata) per 1/1 della proprietà-bene personale, pervenuti con atto di compravendita a rogito del notaio OMISSIS del 08.07.2004 rep. n. OMISSIS, trascritto presso l'Agenzia Servizi Pubblicità Imm/re) di Bergamo ai nn. OMISSIS del 16.07.2004,
- 5) Ipoteca Volontaria nn. OMISSIS del 16/07/2004 di euro 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo notaio OMISSIS n. di rep OMISSIS del 08/07/2004 - durata anni 10, a favore Banca OMISSIS
- 6) Cancellazione per annotazione OMISSIS e Banca OMISSIS Trascritto presso l'Agenzia Servizi Pubblicità immobiliare) di Bergamo ai nn. OMISSIS del 21/03/2011
- 7) Ipoteca Volontaria nn. OMISSIS del 16.03.2011 di euro 227.956,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 113.977,80- notaio OMISSIS n. di rep OMISSIS del 07.03.2011 - durata anni 10, a favore BANCA OMISSIS
- 8) Ipoteca Giudiziale nn OMISSIS del 17.02.2017 di euro 27.700,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 08.02.2017 di euro 22.125,74 a favore BANCA OMISSIS
- 9) Atto Giudiziario tribunale di Bergamo del 03/11/2017 rep. OMISSIS, presentato dalla OMISSIS, trascritto presso l'Agenzia Servizi Pubblicità immobiliare) di Bergamo ai nn. OMISSIS del 15/12/2017

**10) PER QUANTO ATTIENE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:**

UBICAZIONE.

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune Amministrativo di Dalmine Sezione censuaria di Sforzatica, in fregio alla Via Dante n. 5 ed è in zona adiacente al centro dista circa 1 Km. E' servito da mezzi pubblici; ha una distanza da Bergamo di circa Km. 8,00 ed è collegato alla A4 Torino - Venezia con casello di uscita a Dalmine. Le superstrade di collegamento Lecco – Brescia sono a 6 Km.

CONSISTENZA, DESCRIZIONE E VALUTAZIONE PER OGNI UNITA' IMMOBILIARE.

**Al piano interrato:** sono ubicate le seguenti U.I.:

1.A) Un vano destinato a magazzino, **mappale 4253/46** della superficie complessiva di mq. 41. **Accesso dal sub 1. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.** Confini in blocco: Nord: terrapieno – Est: sub 50 – Sud: sub 1 – Ovest sub. 1 et sub 45.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare è sprovvista di riscaldamento.

Le chiusure perimetrali sono in muratura in c.a intonacata.

Gli infissi non sono muniti di vetro camera e sono in ferro senza taglio termico color nero.

I pavimenti di ceramica;

La porta interna è tamburata;

L'impianto elettrico è del tipo incassato ed è stato realizzato dopo la legge 46/90.

**VALORE U.I. mapp. 4253/46: PARI A EURO 53.950,00**

2.A) Un vano magazzino della superficie complessiva di mq. 68,00; **mappale 4253/50, Accesso dal sub 1 e sub 50. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.** Confini in blocco: Nord: terrapieno

– Est : terrapieno – Sud: terrapieno et sub 49 – Ovest sub. 1 et sub 45.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare è sprovvista di riscaldamento.

Le chiusure perimetrali sono in muratura in c.a intonacata.

Gli infissi non sono muniti di vetro camera e sono in ferro senza taglio termico color nero.

I pavimenti di ceramica;

La porta interna è tamburata;

L'impianto elettrico è del tipo incassato ed è stato realizzato dopo la legge 46/90.

**VALORE U.I. mapp. 4253/50: PARI A EURO 89.500,00**

**Al piano terra:** è ubicata la seguente U.I.:

**3.A)** negozio con superficie complessiva mq. 65,00 con annesso bagno e ingresso; **mappale 4253/11**, accesso pedonale dalla Via dante n. 5 e da Via F. Petrarca sn; **Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione;** Confini in blocco: Nord: Via Dante – Est : Via Petrarca – Sud: accesso pedonale da Via F. Petrarca et sub 10 et sub 13 – Ovest sub. 1 et sub 10 et sub 13.

L'unità immobiliare ha il riscaldamento con caloriferi in alluminio

Le chiusure perimetrali sono in muratura in c.a intonacata.

Gli infissi non sono muniti di vetro camera e sono in ferro senza taglio termico color nero.

I pavimenti di ceramica;

L'antibagno e bagno con accessori del tipo corrente i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Le porte interne sono impiallacciate in noce Tanganika e del tipo tamburate;

le vetrine sono in legno senza vetro camera.

L'impianto elettrico è del tipo incassato ed è stato realizzato dopo la legge 46/90.

Riscaldamento a termosifoni sono in ghisa con caldaia posta nell'ingresso secondario su Via Petrarca.

#### LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il compendio immobiliare è costituito dalla volumetria già edificata e non ha una residua capacità edificatoria per la classificazione del PGT vigente, che lo classifica in **Zona a – centri storici nuclei di antica formazione, senza volumetria residua**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE PERITALE.

Il criterio di valutazione su cui è basato il giudizio di stima che il sottoscritto sta per esprimere, è fondato principalmente sulla diretta conoscenza delle situazioni che animano il mercato immobiliare e sulla base dell'esperienza acquisita e maturata nel tempo in materia di compravendite, transazioni e valutazioni nel settore immobiliare, I parametri tecnico-economici quali unità di misura e il valore unitario, che vengono assunti nella stima, sono la diretta conseguenza delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che contraddistinguono il compendio innanzi descritto, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione, alla sua forma geometrica, alla rete stradale di accesso e alla dotazione delle urbanizzazioni. Le **quotazioni medio-venali di mercato** praticate in zona nonché nei comuni limitrofi, per immobili simili a codesto in oggetto di valutazione, costituiscono i cosiddetti **“valori guida”** sui quali viene costruito il giudizio di stima dell'area urbana in funzione delle caratteristiche specifiche che la qualificano, precisandosi che nel decorso triennio, la dinamica della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare

locale, ha subito una flessione dovuta all'andamento dell'economia globale. L'indagine mercuriale dei “valori guida” ha fatto registrare le seguenti quotazioni per le volumetrie con le specifiche destinazione, dal quale scaturisce un valore per ogni Unità immobiliare come dal seguente riepilogo:

**1.A VALORE U.I. mapp. 4253/46: PARI A EURO 53.950,00**

**2.A VALORE U.I. mapp. 4253/50: PARI A EURO 89.500,00**

**3.A VALORE U.I. mapp. 4253/11: PARI A EURO 103.250,00**

**11)-12) PER QUANTO ATTIENE LA FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEA E COMODA DIVISIBILITA':**

E' possibile la formazione di più lotti e precisamente per la caratteristica delle U.I. si possono prevedere la divisibilità in due lotti distinti ed autonomi e autonomia nelle servitù come appresso elencati:

**LOTTO N. 1:**

**1.A VALORE U.I. mapp. 4253/46: PARI A EURO 53.950,00**

**TOTALE LOTTO N. 1 €. 53.950,00**

**LOTTO N. 2:**

**2.A VALORE U.I. mapp. 4253/50: PARI A EURO 89.500,00**

**3.A VALORE U.I. mapp. 4253/11: PARI A EURO 103.250,00**

**TOTALE LOTTO N. 2 €. 192.750,00**

**13) PER QUANTO ATTIENE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

L' intestatari delle unità immobiliare in parola sono:

N.C.E.U. di Bergamo Comune Amm. di Dalmine sez. Cens. di Sforzatica:

Intestatario: **OMISSIS**

**14) PER QUANTO ATTIENE LA PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U.:**

Lo scrivente può affermare che i beni in esame non sono soggetti a procedure espropriative per pubblica utilità.

#### **15) PER QUANTO ATTIENE FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI**

Lo scrivente provvede ad allegare riproduzioni fotografiche ed Ortografica, estratto mappa e planimetrie catastali, nonché tutte ispezioni ipotecarie e visura storica catastale.

#### **16) PER QUANTO ATTIENE LA NOTA DI VOLTURA**

Il C.T.U. provvederà a redigere la voltura catastale allor quando si sarà verificato il trasferimento dei beni in questione.

#### **17) PER QUANTO ATTIENE LA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Si allega alla presente separata e succinta descrizione dei singoli lotti con il prezzo base attribuitogli.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferito.

Il consulente tecnico d'ufficio

Arch. Giancarlo Paganelli

Brembate, 20 Ottobre 2018

Si allegano:

1. Docum. Foto all. 1; pag. 1– 14
2. Visure catastale storiche e ipocatastali all. 2; pag. 1 – 35;
3. schede catastali all. 3; pag. 1 – 4;
4. Concessioni Edilizie e agibilità all. 4; pag. 1 - 12
5. estratto del P.G.T. vigente; pag. 1 – 3;