

TRIBUNALE DI BERGAMO

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare

Causa Civile N° 69/18 Reg.Es. Imm.

Promossa da

Contro

G.E. Dott.ssa Laura Desimone

C.T.U. Geom Algisi Giosuè

Udienza del giuramento 05/09/2018 ore 10,00

%%%%%%%%%

Nel corso dell'udienza del 05-09-2018 il G.E. dott.ssa Laura Desimone nominava il C.T.U. per la valutazione dell'immobile dell'esecutato , il sottoscritto Geom Algisi Giosue' con studio in Chiuduno via Suardo 3 tel 3245637967 iscritto all'Albo Geometri di Bergamo al n° 2263

Ricevuto il giuramento di rito conferiva allo stesso il seguente incarico:

- 1) Alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e piu precisamente della esatta indicazione del bene oggetto del pignoramento ed alla formazione ove opportuno di uno o piu lotti per la vendita identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario previa autorizzazione del Giudice alla realizzazione del frazionamento, allegando



alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'
Ufficio Tecnico Erariale

- 2) Ad una sommaria descrizione dei beni
- 3) Per costruzioni iniziate anteriormente il 01-09-1967 ove non sia reperibile la dichiarazione sostituiva dell'atto notorio di cui All'articolo 40 della legge 47/1985 indichi anche in base ad elementi presuntivi la data di inizio della costruzione stessa
- 4) Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3) accerti gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità alla stessa e in tali casi indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto e presentare domanda di condono edilizio ed ha versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate quantificarne i costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.
- 5) Per i terreni allegati certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune 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 necessarie variazioni



che fossero necessari per l'aggiornamento del catasto ivi compreso 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 impossibilità ne indichi le ragioni ostative.

7) cancellato

8) All'accertamento in base alla documentazione dell'Agenzia del territorio se all'atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in base ad un atto regolarmente trascritto indicando gli eventuali comproprietari

9) Accerti l'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie del ventennio antecedente al pignoramento la sussistenza di beni, oneri servitu' attive o passive diritto di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e quindi non opponibili all'acquirente

10) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati

11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente indicando per ciascuna unità il valore la superficie, i confini e procedendo se necessario al relativo frazionamento catastale.

12) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni

13) All'accertamento dello stato di possesso dei beni, con l'indi-



cazione se occupato da terzi, del titolo al quale è occupato con particolari riferimenti alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione della scadenza del contratto, la data di scadenza per la eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la formalità della esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

14) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedure espropriative per Pubblica Utilità

15) Alla allegazione della planimetria degli immobili e di una congrua Documentazione fotografica che li raffiguri

16) proceda caso di vendita degli immobili a redigere e a presentare la nota di voltura catastale

17) al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione dello esecutato o di terzi con il prezzo di stima loro attribuito nella quale sarà indicato anche il contesto in cui gli stessi seguendo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliari .

PREMESSA



In data la con sede ad notificava alla ditta
di nonche al sig , in qualità di garante e titolare della
stessa ditta, di atto di pignoramento immobiliare in
forza di decreto ingiuntivo e conseguente atto di precetto.

Non avendo il debitore provveduto al pagamento di quanto precettato
si sottoponeva ad esecuzione forzata i seguenti beni immobiliari
costituito da alloggio in palazzina con autorimessa, via Canvento in
Taleggio-Sottochiesa, alloggio al Piano Primo composto da locale
cotture, soggiorno. due camere, in bagno e due balconi, con
autorimessa al piano Terra, il tutto individuato al N.C.E.U. con i
seguenti identificativi catastali

**N.C.E.U. Foglio 29 (autorimessa) mappale 6828 sub 9 via Canvento
cat C/6, CI2; MQ 20,00 rendita 43,38**

**N.C.E.U. Foglio 29 (alloggio) mappale 6828 sub 13 via Canvento cat
A/3 CI/2, Vani 4 rendita 185,92**

RELAZIONE

Identificazione del bene

I beni oggetto della presente sono posti in Taleggio, località
Sottochiesa – via Canvento ex N° 155 ora N° 775/A, trattasi di
alloggio posto al Piano Primo e una autorimessa posti in palazzina in
via Canvento, parte alta di Sottochiesa.

Descrizione del bene



Trattasi di alloggio residenziale, appartamento posto al piano Primo e composto da , locale cotture, soggiorno,,due camere , un bagno, piccolo disimpegno ,e due balconi, vano scala esterno condominiale per accesso al piano Terra composto un ampio locale autorimessa.

Autorizzazione prima del 01-09-1967

Per quanto verificato e da quanto riportato nell'atto del Notaio

Vallone di Monza l'immobile originario è stato costruito **dopo il 01-09-1967** .

Licenze edilizie

il fabbricato da quanto verificato è stato edificato con concessione edilizia N° del , e successiva variante del , e abitabilità rilasciata il 12/11/1999 .

Certificato di destinazione Urbanistica

Trattandosi di unità immobiliare censita al N.C.E.U tale certificazione non risulta essere necessaria

Identificazione catastale

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Avendo rilevato che al momento dell'atto di acquisto del N° Notaio , gli immobili erano censiti nel comune di Taleggio, località sottochiesa ai numeri

N.C.E.U. Foglio 29 (autorimessa) mappale 6828 sub 9 via

Canvento cat C/6, Cl2; MQ 20,00 rendita 43,38

N.C.E.U. Foglio 29 (alloggio) mappale 6828 sub 13 via Canvento

cat A/3 Cl/2, Vani 4 rendita 185,92



Certificazione energetica

Non più necessaria la certificazione energetica per l'immobile .

Accertamento Agenzia del territorio

Si accerta dalle visure catastali che al 08-01-2018 data della notifica del pignoramento gli immobili erano già intestati ai signori : in forza dell'atto del Notaio rep del

Ricostruzioni trascrizioni e iscrizioni al ventennio

Dall'accertamento alla conservatoria dei registri immobiliari del 28/01/2018 , di Bergamo e dalle verifiche catastali **al ventennio** i beni di cui ai mappali, **6828/9 e 6828/ 13** sono stati acquistati dai signo con atto notaio del N° trascritto a Bergamo il ai numeri , ed è pervenuto a loro dai signor che aveva acquisito il titolo con atto del Notaio del N° trascritto a Bergamo il ai numeri dalla al quale è pervenuto dalla per decreto i trasferimento del Tribunale di del trascritto il ai numeri , la quale aveva acquisito l'area sul quale sorgono immobili in oggetto dalla con atto Notaio del n ° trascritto a il ai n° .

Sul bene alla data del 11-11-2016 sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli :



Lo stato complessivo dell'alloggio è ottimo sul piano generale e nei particolari.

PAVIMENTI

In tutti i locali in ceramica bianca 40x40

.RIVESTIMENTI

Sono distribuiti nel bagno di colore chiaro e nella parte di rivestimento nella cucina in ceramica colore chiaro di materiale e dimensioni 20x20 .

INTONACI

Gli intonaci sono rifiniti al civile in buono stato di manutenzione

RIVESTIMENTI ESTERNI

Lo stato delle facciate è buono anche se è usurato dal tempo, con tinteggiatura di colore beige. Le persiane in legno colore marrone scuro in gran parte in piu che discreto stato.

RIVESTIMENTI INTERNI

Le pareti sono tinteggiate in modo uniforme e in buona stato.

SERRAMENTI INTERNI

Sono in materiale di legno,, colore scuro, in buono stato.

SERRAMENTI ESTERNI

Le finestre sono in legno, con doppio vetro

SERVIZI IGIENICI

I servizi igienici sono composti da Vasca ,lavabo W.C. ,bidet, tutti di color chiaro e funzionante. Complessivamente ben tenuti

RISCALDAMENTO

Il riscaldamento è centralizzato con caldaia al piano interrato



IMPIANTO ELETTRICO

Esistente e a norma ms non funzionante essendo la corrente staccata o non collegata..

Considerato quanto sopra detto, che complessivamente ha finiture di discreta qualità ed è comunque in posizione non privilegiata rispetto al contesto in cui si trova, e allo scopo di redigere una adeguata stima per addivenire ad un corretto valore da attribuire al bene in oggetto della presente valutazione si identifica ora l'oggetto nella sua consistenza.

AUTORIMESSA mappale 6828 sub 9

Trattasi di locale unico, al piano terra adibito ad autorimessa adiacente le altre autorimesse della palazzina con basculante in ferro in buono stato.

CONSISTENZA

Coincide con quanto elencato nella descrizione del bene. Il Bene è catastalmente individuato, come scritto in precedenza, e descritto in tutte le sue parti. E' in una palazzina con vano scala e ingresso a Nord. Pertanto così come risulta dagli atti depositati in catasto, considerata l'età dell'alloggio il disegno realizzato, la superficie commerciale lorda;

Appartamento Piano Primo	mq	49,00
Balconi	mq 14,56 / 3	4,85
Autorimessa 6828 sub 9	mq 20,40/ 2	10,20

VALORE



- 2) Planimetria stato di fatto unità immobiliari
- 3) Estratto Mappa
- 4) Visure Catastali NCEU
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Visure conservatoria a nome

Voltura

Sarà predisposta in caso di vendita

Bando di vendita Immobiliare

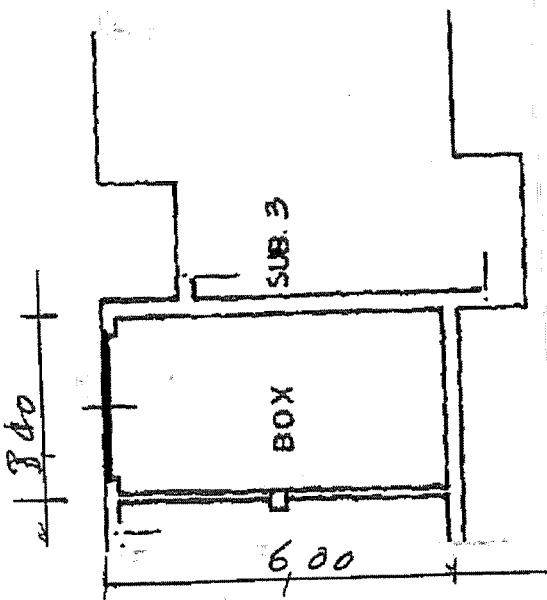
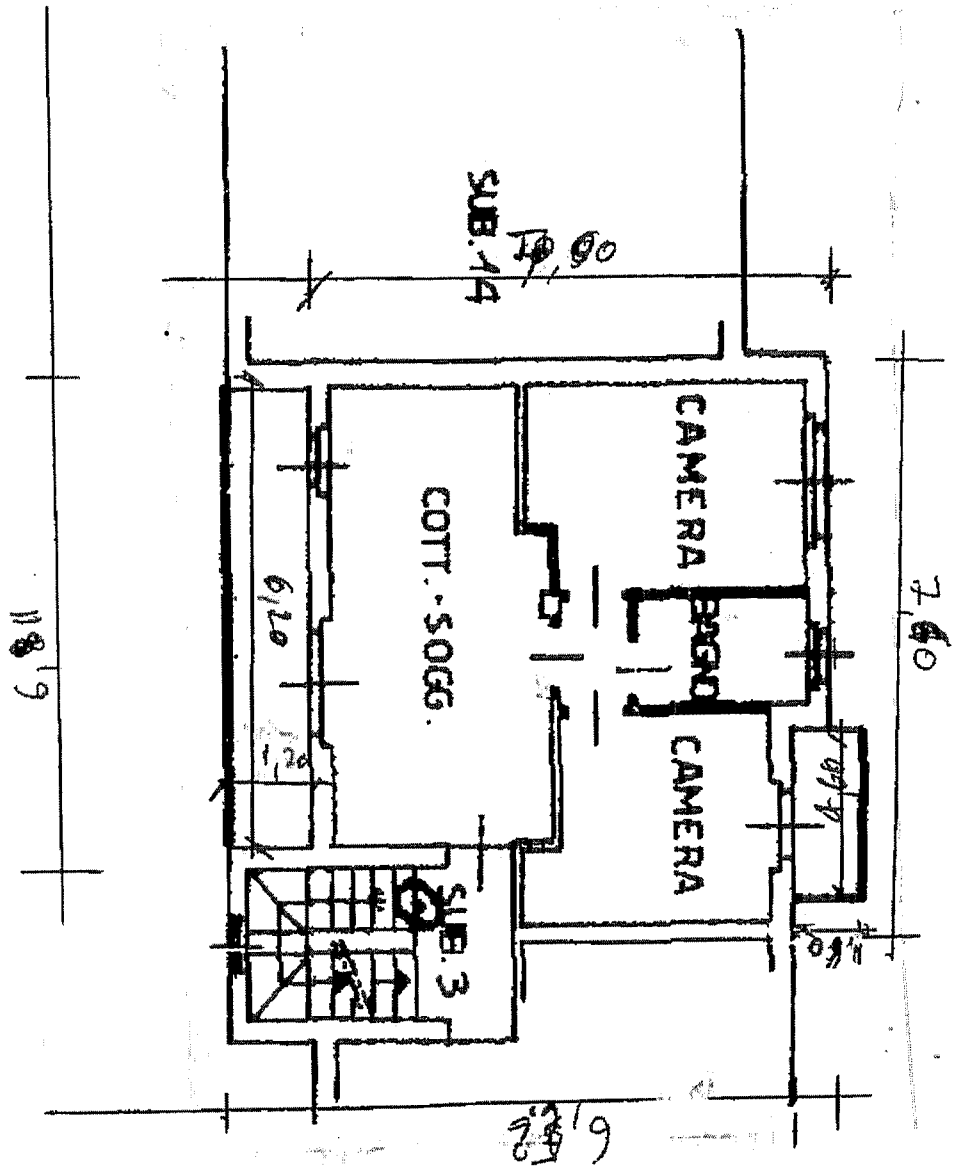
E' allegato alla presente relazione ma redatta su foglio separato

Bergamo 04-12-2018

**IL C.T.U.
GEOM ALGISI GIOSUE'**









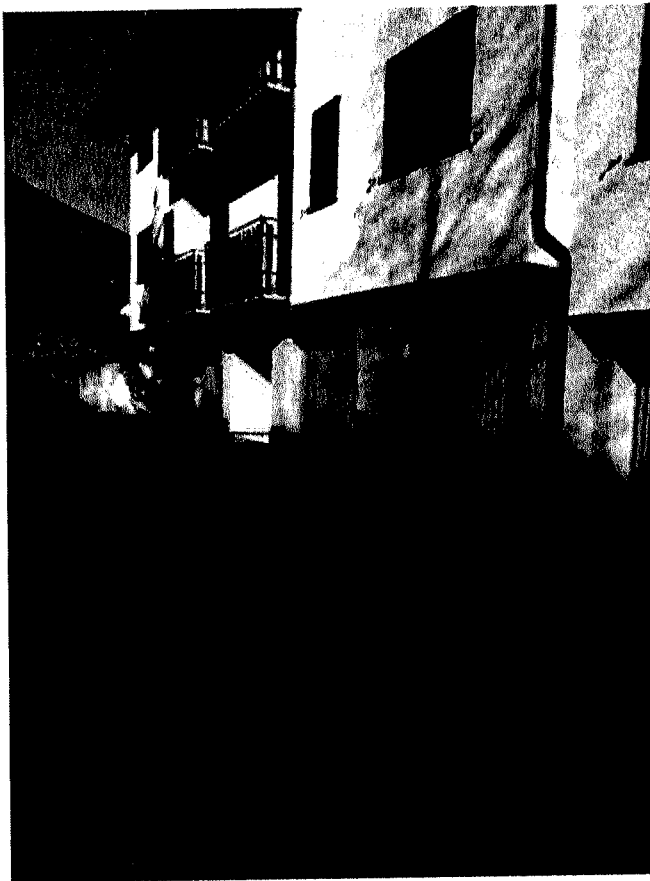
GEOM ALGISI GIOSUE'

Via Surado 3- 24060 Chiuduno (BG)- tel 324-5637967- Isc.Albo n°2263

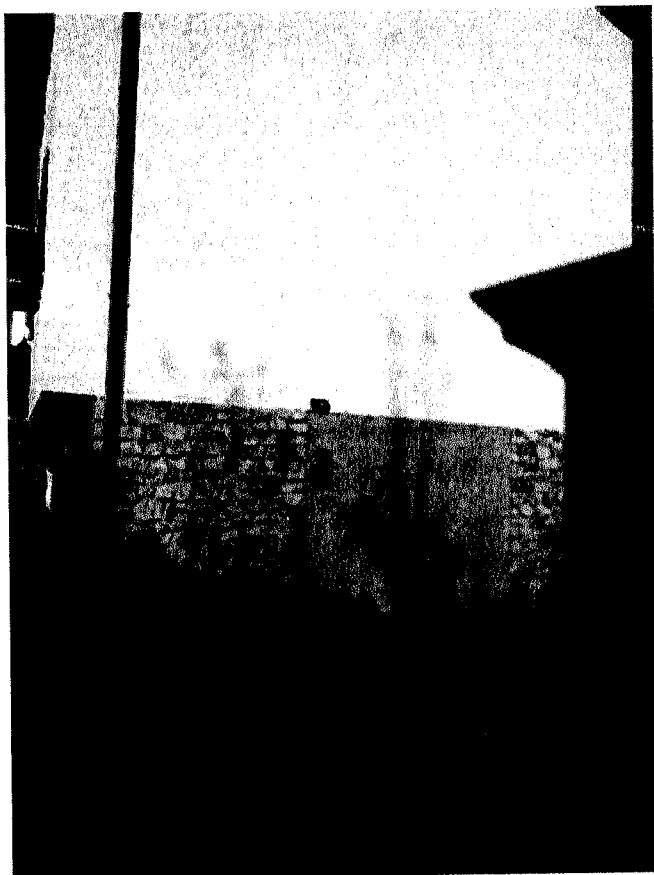
DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

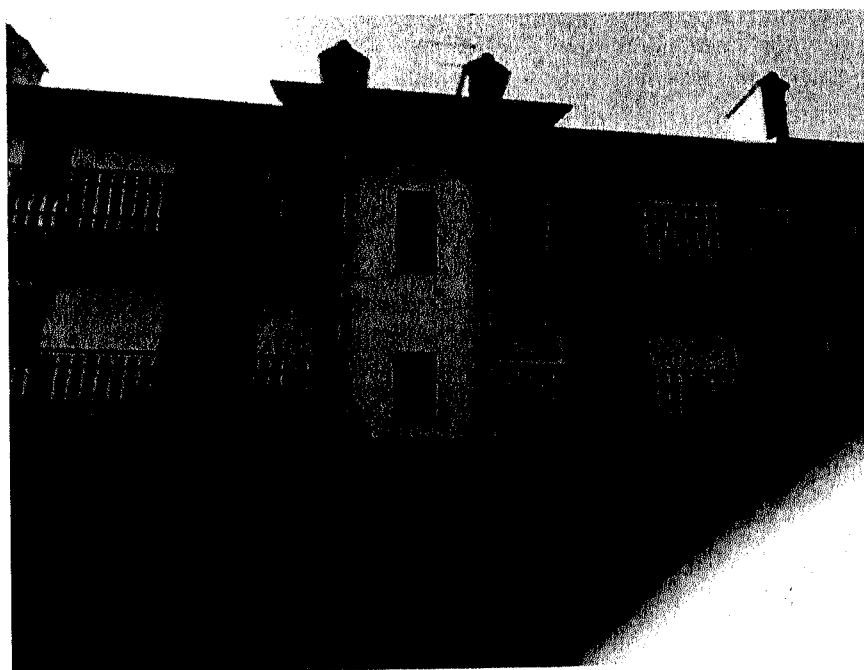
FACCIATA OVEST



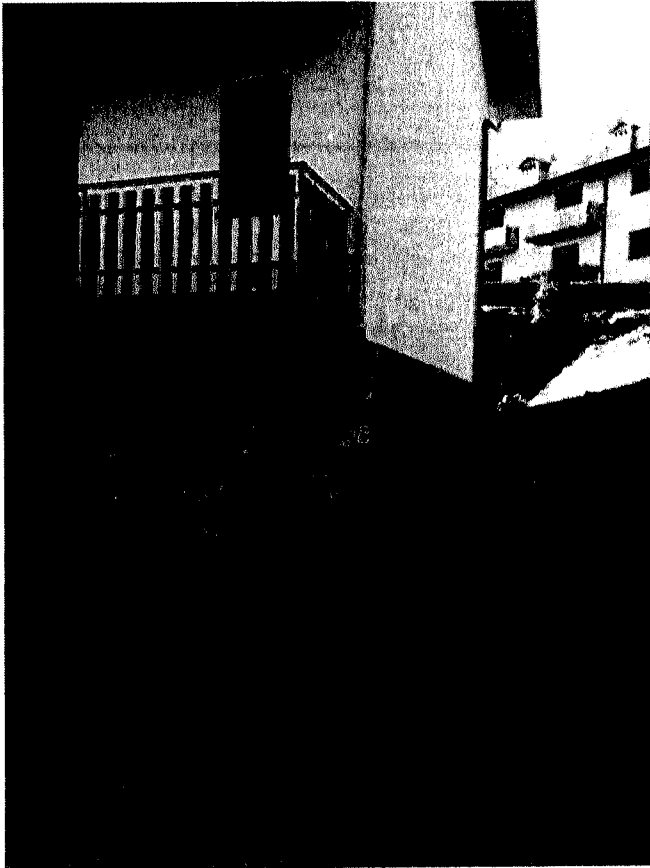
FACCIATA SUD



FACCIATA EST



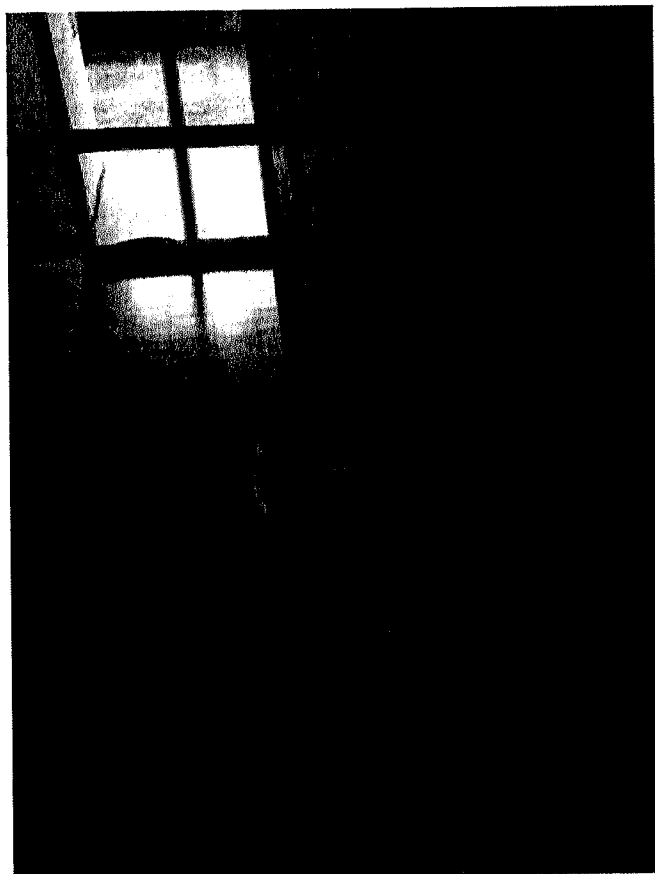
FACCIATA NORD



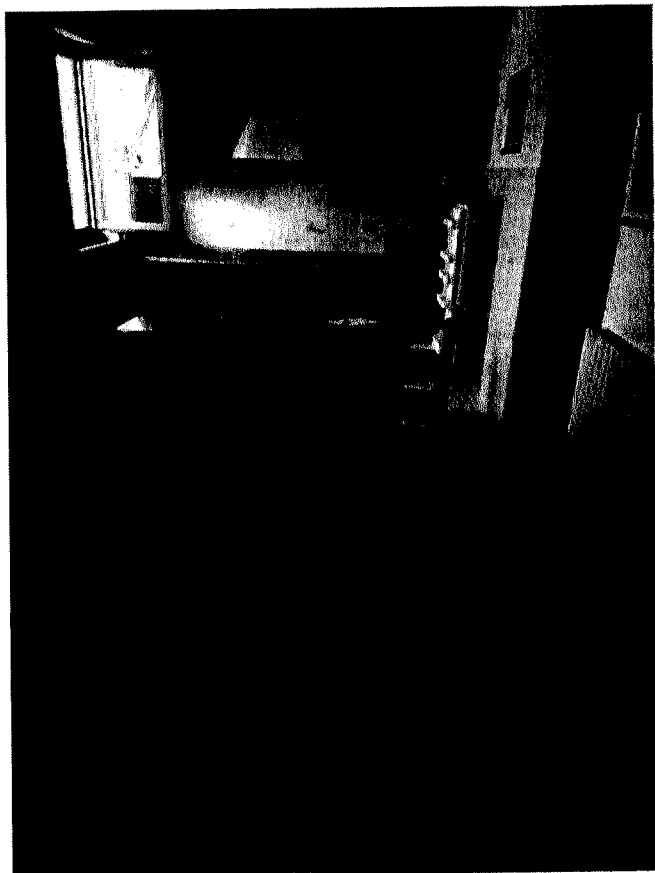
INGRESSO CONDOMINIALE



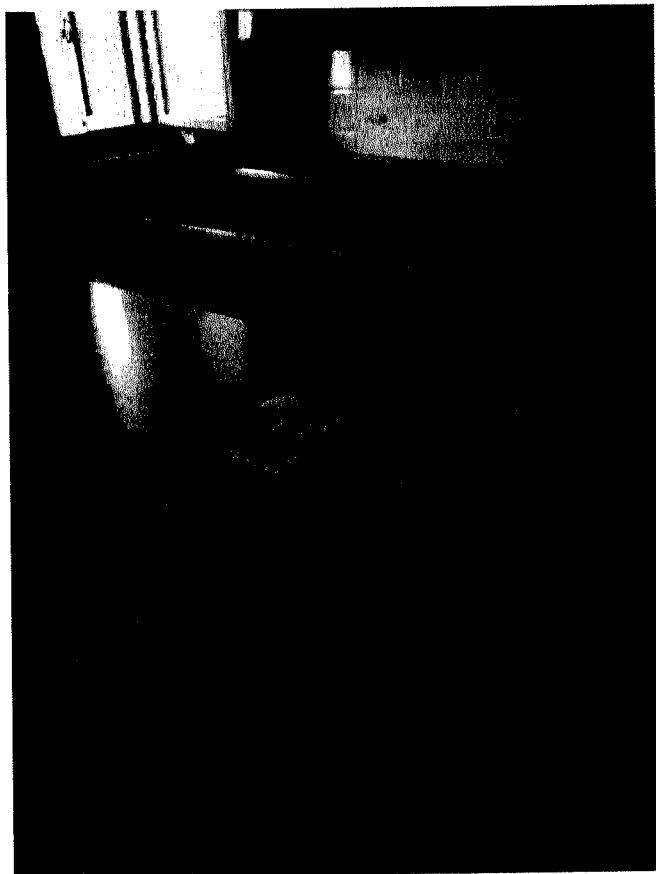
VANO SCALA CONDOMINIALE



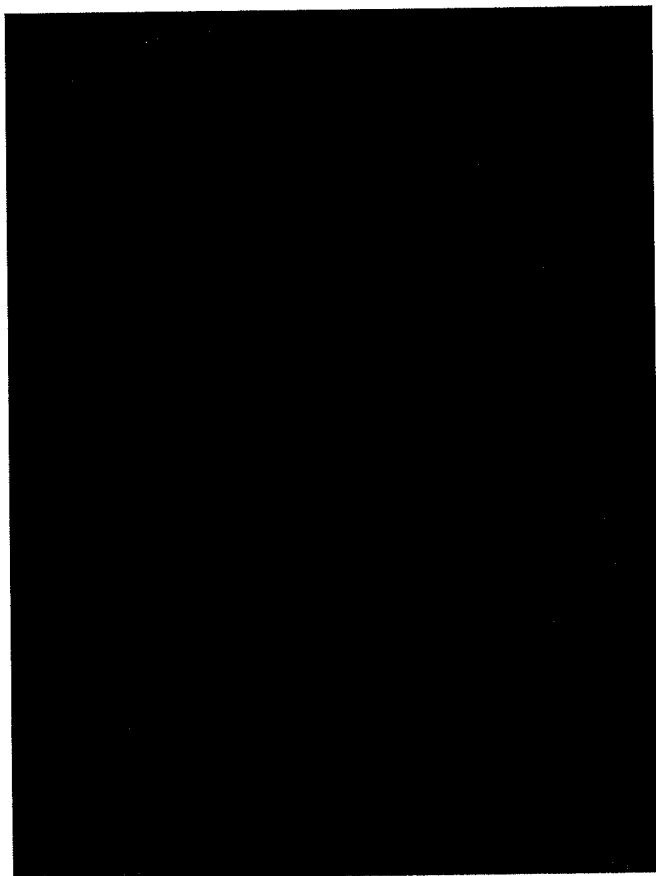
LOCALE COTTURE-SOGGIORNO



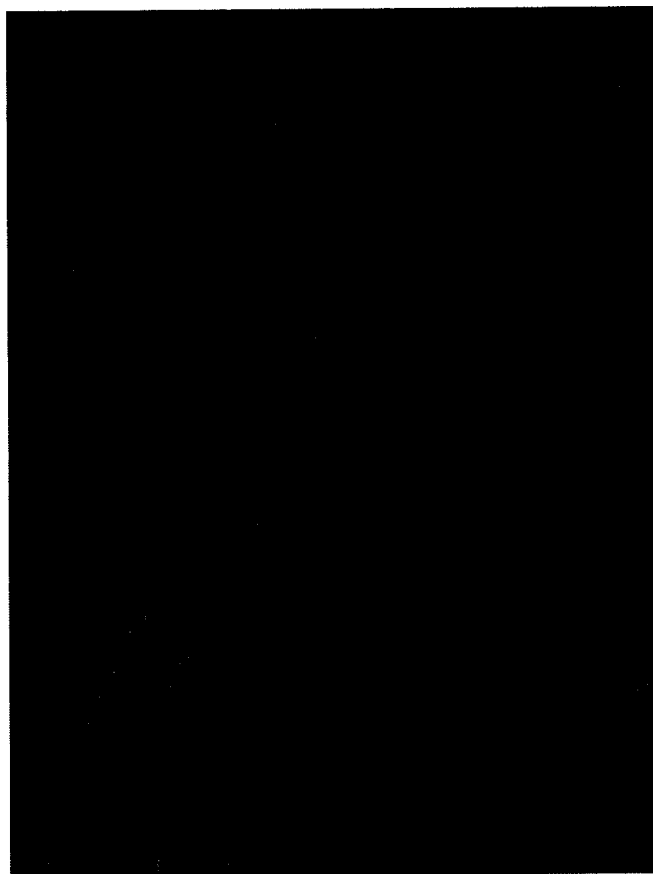
LOCALE COTTURE



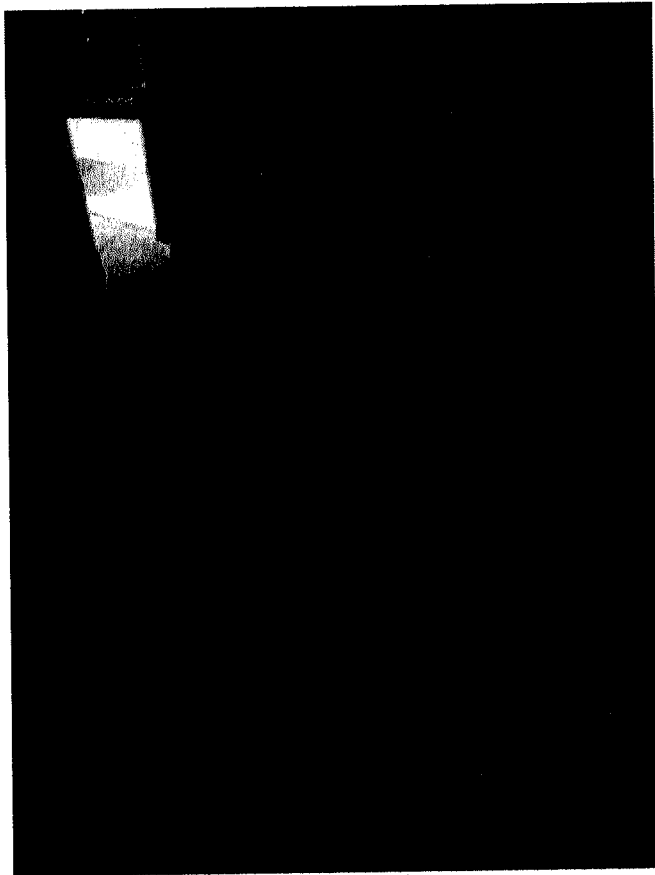
DISIMPEGNO



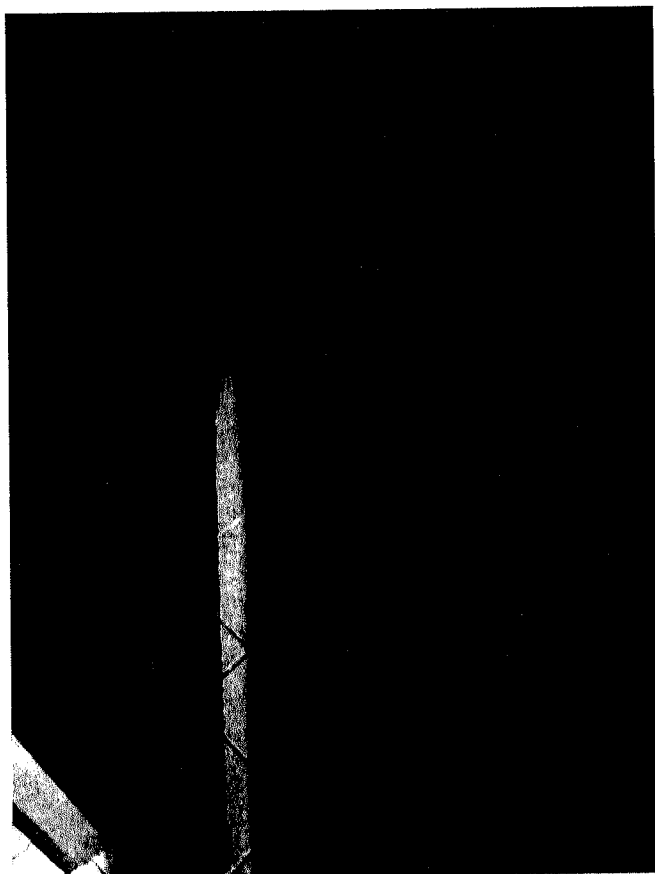
BAGNO



CAMERA 1



CAMERA 2



AUTORIMESSA

