

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

N. 43/2014 REG. ES.

Promosso da:

*BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO
E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA*

Contro:



Giudice Esecutore:

Dott.ssa LAURA IRENE GIRALDI

Udienza di Giuramento del CTU:

25 settembre 2015

RELAZIONE DEL C.T.U.

arch. Daniele CICERO

*Ordine degli Architetti di Bergamo n° 2539
Albo del Tribunale di Bergamo CTU n° 353
C.F. CCRDNL71P04F158E | P.I. 03470410162*

studio tecnico via Esterna del Molino 3/b | 24040 Stezzano (Bg)

*T&F +39 035 079 25 95 | C +39 349 57 33 474
E arkdanielecicero@gmail.com | www.ark-st.it*



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

AVANTI IL TRIBUNALE DI BERGAMO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

La presente consulenza è stata redatta dall'arch. Daniele Cicero, libero professionista con studio in Stezzano (Bergamo), via Esterna del Molino 3/b, iscritto al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo n° 353 e all'Albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 2539, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dall'Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bergamo Dott.ssa LAURA IRENE GIRALDI.

La presente Relazione è stata redatta a seguito delle risultanze oggettive riscontrate in occasione dei sopralluoghi e delle indagini effettuate in data:

- Lunedì 11 gennaio 2016: presso Agenzia del Territorio Bergamo (Bg);
- Martedì 12 gennaio 2016: sopralluogo presso l'immobile dell'esecutato sig. [REDACTED];
- Lunedì 25 gennaio 2016: sopralluogo presso l'immobile dell'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED], presso Uff. Tecnico del Comune di Fontanella (Bg);
- Lunedì 02 febbraio 2016: presso Uff. Tecnico e Uff. Tributi del Comune di Fontanella (Bg);

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

- Giovedì 04 febbraio 2016: presso Conservatoria Agenzia del Territorio Bergamo (Bg);
- Giovedì 11 febbraio 2016: presso Conservatoria Agenzia del Territorio Bergamo (Bg);
- Giovedì 25 febbraio 2016: presso Uff. Tecnico del Comune di Fontanella (Bg).

QUESITI

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.

Sia dal sopralluogo effettuato, così come dalle planimetrie catastali, si è potuto constatare che gli immobili oggetto di pignoramento sono: un appartamento ad uso residenziale sito in via San Martino, 18 con giardino di proprietà e cantina, un laboratorio

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

utilizzabile anche come box auto, quindi NON
frazionabili.

**Abitazione - foglio 4, mappale 22, sub. 1 - cat A/3 -
per la quota di 1/3;**

L'appartamento è libero su tutti i lati con giardino di proprietà confinante come segue:

- Nord - confina con altra proprietà;
- Est - confina con corso d'acqua;
- Sud - confina su via San Martino;
- Ovest - confina con altra proprietà.

La cantina ha confini orientati come segue:

- Nord - confina con altra proprietà;
- Est - controterra;
- Sud - controterra;
- Ovest - confina con altra proprietà.

**Laboratorio - foglio 4, mappale 23, sub. / cat C/3 -
per la quota di 1/6;**

Il laboratorio è libero su tutti i lati e confina come segue:

- Nord - confina con giardino di proprietà;
- Est - confina con corso d'acqua;
- Sud - confina su via San Martino;
- Ovest - confina con giardino di proprietà.

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanella come segue:

Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	22	1	T	A/3	3	5 vani	€ 322,79
4	23	/	T	C/3	1	58 mq	€ 71,89

2. ad una sommaria descrizione del bene.

I beni oggetto di pignoramento sono, un appartamento ad uso residenziale sito in via San Martino, 18 con giardino di proprietà e cantina, un laboratorio utilizzabile anche come box auto. In particolare gli immobili si trovano ad Est del paese, a circa 300 m, rispetto alla piazza centrale di Fontanella (Bg) dove si trova il Palazzo Municipale. Il fabbricato fu edificato nel 1954, il tutto come meglio specificato al successivo punto **4**.

In particolare l'appartamento è un ampio trilocale disposto su un unico livello facente parte di un fabbricato di sole due unità abitative dislocate su due piani. Il fabbricato indipendente, ha accesso direttamente da cancello carrabile/pedonale da via San Martino attraverso il giardino di proprietà. Nello specifico l'appartamento è dislocato al piano terra

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

rialzato con ingresso indipendente accessibile da portoncino in legno non blindato, ed è così composto: un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto per complessivi mq lordi 118,00 inoltre l'appartamento è dotato di un balcone/portico d'ingresso per complessivi mq netti 4,26, da un portico/accesso ripostiglio per complessivi mq netti 10.20, una cantina per complessivi mq lordi 27,70 da un giardino per complessivi mq 764,00 ognuna per le rispettive quote di proprietà. In generale l'appartamento si presenta in normale stato manutentivo con dotazioni e finiture dell'epoca, tuttavia sarebbero necessari dei lavori manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre l'appartamento è dotato di un ampio laboratorio finestrato per complessivi mq lordi 64,00, avente accesso carrale/pedonale direttamente dal giardino di proprietà.

a. Facciate:

- le facciate esterne dell'edificio sono in muratura, intonacate e non del tutto tinteggiate;
- la copertura è a falde con manto di copertura in tegole di laterizio, la gronda è in calcestruzzo

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

armato intonacata, i canali e pluviali di scolo delle acque meteoriche sono in rame;

- i serramenti esterni sono in legno di color beige dotati di oscuranti avvolgibili di color marrone chiaro.

b. Struttura dell'edificio:

- l'ossatura portante dell'edificio è costituita verosimilmente da struttura mista, muratura portante in laterizio e calcestruzzo armato;
- i divisori degli ambienti interni sono costituiti verosimilmente sia da muratura portante che da murature di tavolato leggero in laterizio dello spessore di 10 cm, intonacati e tinteggiati;
- i solai di interpiano sono verosimilmente in latero/cemento intonacati;
- il tetto è a più falde.

c. Impianti:

- L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gasolio posta in apposito locale caldaia adiacente all'edificio al piano terra, i caloriferi sono in alluminio;
- L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico e di gas metano.

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

d. Pertinenze:

- L'appartamento è dotato di un locale cantina accessibile da scala interna comune all'altro appartamento, posata al piano seminterrato, di un locale caldaia al piano terra accessibile dall'esterno, di un ampio laboratorio al piano terra e da un giardino di proprietà che circonda il fabbricato.

Il tutto come meglio illustrato nell'all. A, "Documentazione fotografica".

3. per le costruzioni iniziate anteriormente il 1 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostituzione dell'atto notorio di cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data d'inizio delle costruzioni stesse.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico di Fontanella (Bg), il fabbricato ad uso abitativo fu edificato prima del 1967 e più precisamente nel 1953 con autorizzazione n. I295 del 25 maggio 1953 e successive autorizzazioni per la costruzione della cancellata di cinta autorizzazione n. 2I43 del 17 settembre 1953 e autorizzazione dell'officina meccanica n. I455 del 06 luglio 1954. I lavori ebbero inizio il

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

26 settembre 1954 e terminati il 14 dicembre 1954 (v. all. B). L'immobile ricade nel "Tessuto Urbano Consolidato Di Natura Prevalentemente Residenziale - ambiti urbani B2, di densità medio/bassa con tipologie edilizie disomogenee art. 37".

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 dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001,

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Come già specificato al precedente punto 3. il fabbricato fu edificato prima del 1967.

Lo stabile si presenta con finiture e dotazioni dell'epoca in un normale stato manutentivo, tuttavia andrebbero fatti degli interventi di manutenzione straordinaria. Dal raffronto tra le planimetrie catastali con lo stato di fatto NON si sono riscontrate difformità. Tuttavia dal raffronto tra la scheda catastale con quella di progetto risulta una stanza, un bagno e un ripostiglio in più. A tal proposito l'Ufficio Tecnico competente non ha potuto verificare se trattasi di abuso o meno in quanto non vi è alcuna pratica registrata successivamente.

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

I terreni sono quelli di pertinenza al fabbricato pertanto non viene rilasciato il CDU.

6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

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 ostative.

Dai documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, risulta che i beni posti nel Comune di Fontanella (Bg), sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	22	1	T	A/3	3	5 vani	€ 322,79
4	23	/	T	C/3	1	58 mq	€ 71,89

Quanto sopra, trova riscontro con i dati specificati nell'atto di pignoramento. Dal raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto NON sono emerse difformità mentre rispetto alle planimetrie di

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

progetto risultano delle difformità, così come specificato al precedente punto 4.

7. a predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 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.

L'incombenza verrà assolta, se richiesta in caso di vendita.

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 forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

All'atto della notifica del pignoramento, 26 giugno 2014 Registro Generale 23368, Registro Particolare 16943, il debitore esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] risultava intestatario dei beni:

Immobili - Catasto Fabbricati via San Martino, 18 - 24056 Fontanella (Bg):

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

- foglio 4, mappale 22, sub. 1 - cat A/3 - per la quota di 1/3;
- foglio 4, mappale 23, sub. / cat C/3 - per la quota di 1/6;

Il tutto come meglio specificato al successivo punto 9.

9. 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 ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'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

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'accertamento ha riguardato il ventennio antecedente il pignoramento, trascritto in data 26 giugno 2014 Registro Generale 23368, Registro Particolare 16943, dal quale risulta che il debitore esecutato sig. [REDACTED] divenne proprietario dei beni grazie alla successione di morte della sig.ra [REDACTED] e successione di morte del sig. [REDACTED].

In particolare:

- il 03 maggio 2012, "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE" - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - *A favore* -
soggetto 1 - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - *soggetto 2*
- [REDACTED]

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETA COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - - *soggetto 3* - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - *Contro* - [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - Ognuno per

le rispettive quote di proprietà;

- il 28 agosto 1999, "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE" - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - *A favore* - *soggetto 1* -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - *soggetto 2* - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - *soggetto 3* - [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] - *soggetto 4*

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - *Contro* - [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - Ognuno per le rispettive quote di proprietà;

- il 16 marzo 1977, "VENDITA - DIVISIONE" - [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - *A favore* -

soggetto 1 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - *soggetto 2* -

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] - *soggetto 3* - [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] - *Contro* - *soggetto*

1 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] - *soggetto 2* - [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - *soggetto 3* -

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] - *soggetto 4* - [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

formalità pregiudizievoli

- **il 07 febbraio 2013, "IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO"** - Registro Generale 5177 Registro Particolare 776 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Sondrio (So) - Repertorio 465 del 24/01/2013 - C.F. 80001000142 - Capitale € 300.000,00 - Totale € 300.000,00 - **A favore - CREDITO VALTELLINESE S.C.** - sede Sondrio (So) - C.F. 00043260140 - Unità Negoziali 1 e 2 OMISSIS - Unità Negoziale 3 - fg. 4, mapp. 22, sub. 1 - Unità Negoziale 4 - fg. 4, mapp. 23, sub. / - **Contro** - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - per il diritto di PROPRIETÀ - relativamente all'Unità Negoziale 3 per il diritto di proprietà di 1/3 e all'Unità Negoziale 4 per il diritto di proprietà di 1/6;
- **il 25 novembre 2013, "IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO"** - Registro Generale 44998 Registro Particolare 7350 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano (Mi) - Repertorio 9649 del 13/03/2013 - C.F. 80151430156 - Capitale € 210.747,17 - Tasso interesse annuo 13% - Interessi € 82.152,83 - Spese € 7.100,00 - Totale € 300.000,00 - **A favore**

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: TOMASI GIUSEPPE

- **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C. P.A** - Sondrio
(So) - C.F. 00053810149 - Unità Negoziali 1
OMISSIS - Unità Negoziale 2 - fg. 4, mapp. 22,
sub. 1 - Unità Negoziale 3 - fg. 4, mapp. 23, sub.
/ - **Contro** - [REDACTED]

[REDACTED]

per il diritto di PROPRIETÀ - relativamente
all'Unità Negoziale 2 per il diritto di proprietà
di 1/3 e all'Unità Negoziale 3 per il diritto di
proprietà di 1/6;

- il 26 giugno 2014, "**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**" - Registro
Generale 23368, Registro Particolare 16943,
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI
BERGAMO - Repertorio 11691 del 20/12/2013 - C.F.
80016340160 - Avv. Roberto Mazzariol - via S.
Alessandro, 3 - Bergamo (Bg) - Unità Negoziali 1 -
fg. 4, mapp. 22, sub. 1 - Unità Negoziale 2 - fg.
4, mapp. 23, sub. / - **A favore** - **BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ' COOPERATIVA**
- sede Calcio (Bg) - C.F. 02249360161 - **Contro** -
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per il

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

diritto di PROPRIETÀ - relativamente all'Unità
Negoziale 1 per il diritto di proprietà di 1/3 e
 all'Unità *Negoziale 2* per il diritto di proprietà
 di 1/6.

Quanto alle formalità, vincoli ed oneri, il
 sottoscritto C.T.U. riporta quanto riscontrato (v. *all.*
E):

- TASI | TARI - Ufficio Tributi Comune di Fontanella
 (Bg): i pagamenti NON risultano regolari (v. *all.*

F):

TASI		
Descrizione	Periodo	Importi insoluti
Tasi	2014	€ 23,00
Tasi	2015	€ 23,00
Tari	2014	€ 89,00
Tari	2015	€ 83,00
Totale		€ 218,00

- CONDOMINIO - NON ci sono spese condominiali;

Riepilogo:

ONERI GRAVANTI SUL BENE		
Descrizione	Periodo	Importi insoluti
TASI TARI	Al 05/02/2016	€ 218,00
Importi insoluti Totali		€ 218,00

**10. alla determinazione del valore degli immobili
 pignorati.**

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
 CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

Per la valutazione dei beni in oggetto, visto la natura, il livello delle finiture e delle dotazioni, lo stato di conservazione e manutenzione, la localizzazione e l'orientamento, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al bollettino dei prezzi riferito alle nuove costruzioni "Valore Casa - osservatorio immobiliare 2015", per immobili con destinazione d'uso "Residenziale" e applicato i coefficienti relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile.

Considerando che per superficie commerciale si intende quella al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata a metà di quelle confinanti, si hanno per tale immobile i seguenti Rapporti Mercantili:

Abitazione - foglio 4, mappale 22, sub. 1 - cat A/3 - per la quota di 1/3;

R.M.	Descrizione coefficiente	Valore
K1	Di tipologia: A3	0,95
K2	Con posto auto scoperto di proprietà	0,95
K3	Riscaldamento abitazione: autonomo	1,00
K4	Di esposizione: SUD - OVEST	1,00
K5	Coefficiente di vetustà: 66 anni	0,70
K6	Stato di conservazione: normale	0,90
K7	Verde: area verde almeno pari a quella del condominio	1,10
K	Valore complessivo arrotondato: coefficiente appartamento $K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$	0,63

Che moltiplicati per il prezzo al mq si ha:

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	€/mq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
4	22	1	Residenziale	118,50	1.500,00	0,63	945,00	111.982,50
4	22	1	Balconi	4,26	945,00	0,30	283,50	1.207,71
4	22	1	Porticato	10,20	945,00	0,30	283,50	2.891,70
4	22	1	Cantina	24,70	945,00	0,30	283,50	7.002,45
4	22	1	Giardino	764,00	945,00	0,10	94,50	72.198,00
Valore complessivo intero bene								€ 195.282,36
Adeguamenti e correzioni della stima								
Riduzione per oneri gravanti								-€ 218,00
Totale oneri								-€ 218,00
Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria al netto degli oneri					195.064,36	15%		-€ 29.259,65
Totale riduzioni								-€ 29.477,65
Valore netto ridotto								€ 165.804,71
Valore dell'intero Bene per la quota di 1/3 di proprietà								
Riduzione di 1/3 per la quota di proprietà					165.804,71	1/3		€ 55.268,24
Valore finale netto arrotondato								
<i>(diconsi cinquantacinquemiladuecentosettanta euro/00)</i>								€ 55.270,00

Laboratorio - foglio 4, mappale 23, sub. / cat C/3 -
per la quota di 1/6;

R.M.	Descrizione coefficiente	Valore
K1	Coefficiente di vetustà: 66 anni	0,70
K	Valore complessivo arrotondato: coefficiente laboratorio K1	0,70

Che moltiplicati per il prezzo al mq si ha:

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	€/mq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
4	23	/	Laboratorio	64,00	650,00	0,70	455,00	29.120,00
Valore complessivo intero bene								€ 29.120,00
Adeguamenti e correzioni della stima								
Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria al netto degli oneri					29.120,00	15%		-€ 4.368,00
Totale riduzioni								-€ 4.368,00
Valore netto ridotto								€ 24.752,00
Valore dell'intero Bene per la quota di 1/6 di proprietà								
Riduzione di 1/6 per la quota di proprietà					24.752,00	1/6		€ 4.125,33
Valore finale netto arrotondato								€ 4.125,00
<i>(diconsi quattromilacentoventicinque euro/00)</i>								

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.

La natura degli immobili, un unico appartamento posto al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato, un laboratorio al piano terra e un giardino di pertinenza ciascuna per le relative quote di proprietà, NON consente la formazione in lotti per gruppi omogenei.

12. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni.

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

La natura degli immobili, un unico appartamento posto al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato, un laboratorio al piano terra e un giardino di pertinenza ciascuna per le relative quote di proprietà, NON consente la comoda divisibilità.

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 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.

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fontanella (Bg) e del

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. constatava che il sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario degli immobili pignorati, risultava residente in via S. Martino, 18 sin dal 09/10/2012.

Urbanisticamente l'edificio ricade in "Tessuto Urbano Consolidato Di Natura Prevalentemente Residenziale - ambiti urbani B2, di densità medio/bassa con tipologie edilizie disomogenee art. 37" (v. all. B). Per quanto riguarda gli oneri gravanti sul bene si rimanda al precedente punto 9 (v. all. E), mentre per quanto riguarda le formalità di natura edilizia si rimanda al precedente punto 4.

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

In data 25 febbraio 2016 il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare, presso l'Ufficio Tecnico di Fontanella (Bg), che gli immobili pignorati NON risultano essere oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

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

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

La documentazione di cui sopra è allegata alla presente Relazione (v. all. A, B e C).

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

L'incombenza verrà assolta, se richiesta e necessaria, a comunicazione di vendita avvenuta.

17. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutata 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.

Tale descrizione è posta come allegato G, separato dalla presente Relazione.

CONCLUSIONI

Quanto sopra in evasione all'incarico affidatomi.

Stezzano (Bg), 25 febbraio 2016

(Dott. Arch. Daniele CICERO)

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E COVO SOCIETA COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica
- B. Documentazione Ufficio Tecnico | Ufficio Anagrafe
Comune di Fontanella (Bg)
- C. Visure | Catasto | Ispezioni
- D. Istanze | Corrispondenza
- E. Verifica oneri gravanti sul bene
- F. Dichiarazione di consegna alle parti¹
- G. Allegato separato | descrizione del lotto²

¹ solo in originale al Giudice

² solo in originale al Giudice

Giudice Esecutore: Dott.ssa Laura Irene GIRALDI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

