

ARCHITETTURA - URBANISTICA

dott. arch. Arioli Remo

Via Rigla n. 41 tel. 035 57 32 75
24010 PONTERANICA

TRIBUNALE DI BERGAMO

All'III.mo Sig. Giudice dott. Giovanni Panzeri nella esecuzione immobiliare n.

452/2017 R. Es. promossa da:

VENETO BANCA S.p.a.

contro

████████████████████ —

Relazione del consulente tecnico d'ufficio

1. INCARICO

Il sottoscritto ██████████ con studio in Ponteranica – Via Rigla n. 41 nell'udienza istruttoria del 8 novembre 2017 ha ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Panzeri l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“Provveda, l'esperto estimatore, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,

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 1 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85, 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), accertati gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi, in ogni caso, l'assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi, se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio e a pagare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; 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, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 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 1249/39, oltre ad eseguire la relativa scheda 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, né 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 iscri-

zioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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 precedendo, se necessario al 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 la 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 espropriativa per Pubblica Utilità;
14. all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15. proceda in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la domanda 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 immobili stessi sono ubicati secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare".-

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza l'esperto a far uso del mezzo proprio.-

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato consiste in un appartamento ubicato al primo ed ultimo piano di un edificio plurifamiliare in Comune di Ranica alla Via G. Gamba n. 39.-

2.1 Identificazione catastale

Da indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo (Territorio) si è avuto modo di accertare che le unità immobiliari in esecuzione sono individuate come segue:

Agli atti del Nuovo Catasto Edilio Urbano, in testa alla ditta:

[REDACTED], proprietà per 1/1" al foglio 4 con il mappale

3856 sub. 711 - categ. A2 cl. 2 – vani 9,00 - R.c. € 976,10

(allegato n. 1a – estratto mappa e visura ed alleg. n. 1b - elaborato planimetrico e planimetria catastale)

2.2 Coerenze

In senso orario a partire da nord:

tetto da un minimo di m. 2,25 a m. 3,70 in colmo.

Completa la consistenza la quota di spettanza sugli enti e sulle parti comuni individuate con i mappali 3856 subb. 701, 702 e 703 (foto nn. 4, 14, 15).

4. DATI EDILIZI

Da indagine esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ranica si è avuto modo di accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza Licenza n. 205 Reg. Costr / n. 2404 prot del 20.12.72 e reso abitabile con autorizzazione n. 205 in data 1 marzo 1974.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

Con Concessione Edilizia n. 1747/1998 del 11 agosto 1998 venne autorizzata la costruzione di autorimesse interrato;

Con Concessione Edilizia n. 235/81 prot. n. 544 del 257 marzo 1981 venne realizzato un nuovo balconcino e porta finestra al primo piano;

Con Concessione Edilizia n. 1798 del 7 aprile 1999 venne realizzata un'abitazione al piano seminterrato ed un abbaino al piano primo;

Con Denuncia di Inizio Attività n. 13549 del 18 novembre 2002 e successiva D.I.A. in variante n. 6712 del 14 maggio 2004 n. 8307 venne recuperato l'uso abitativo del sottotetto (alleg. 2).

Con istanza prot. n. 244 del 9 gennaio 2004 venne richiesta l'agibilità per quanto assentito con le Concessioni Edilizie 1747/98 e 1798/99 (alleg. 3) .

Rispetto a detti provvedimento l'unità immobiliare in esame è conforme.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico, il fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare in esecuzione ricade in ambiti residenziali di tipo C.

L'attuale destinazione urbanistica esclude la procedura espropriativa per pubblica utilità.

6. INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI


Dagli atti trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo (Territorio) - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che alla data del 26 aprile 2017 di notifica del pignoramento, l'unità immobiliare risultava in capo a unità immobiliari risultano in capo a ~~_____~~ nata a Trieste il ~~24 _____~~ ~~1944~~ in forza dei seguenti atti:

- Con nota n. 15096/12266 del 2 agosto 1972 trascrizione dell'atto 12 luglio 1972 n. 233763 di repertorio notaio Paolo Marinelli con il quale ~~_____~~ a Bergamo il ~~_____~~ ~~1967~~ acquistò l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato oggi individuato con il mappale 3856.
- Con nota n. 2906/1992 del 22 gennaio 2013 trascrizione dell'atto 27 dicembre 2012 n. 600216/3923 di repertorio Notaio Roberta Cocchia in ottemperanza al ricorso per la separazione consensuale tra i coniugi ~~_____~~ e successiva nota n. 284514/20505 del 29 luglio 2014 di trascrizione dell'atto di conferma 2 luglio 2014 n. 61502 di repertorio Notaio Roberta Cocchia, con i quali ~~_____~~ ha trasferito a ~~_____~~ la piena proprietà dell'appartamento in Comune di Ranica individuato agli atti del N.C.E.U. al foglio 4 con il mappale 3856 sub. 711.

	sommano	mq. 176,80		
	mq. 176,80 x € 2.000,00 =		€	353.600,00
	in cifra arrotondata		€	353.000,00
	in lettere (trecentocinquantatremila/00)			

Il suddetto valore riflette la quota di comproprietà sui beni e le parti comuni individuate agli atti del N.C.E.U. ai mappali 3856 sub. 701 (area scoperta), sub. 702 (accesso e disimpegno) e al sub. 703 (ingresso al piano interrato e vano scala).

Tanto riferisce lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli

Il consulente tecnico d'ufficio

 arch. Remo Arioli


Ponteranica, 19 gennaio 2018

Il consulente tecnico d'ufficio arch. Remo Arioli

dichiara

di aver trasmesso:

- al difensore del creditore procedente Veneto Banca S.p.a., [redacted]
[redacted] del Foro di Brescia a mezzo pec all'indirizzo [redacted]
[redacted] copia della relazione tecnico estimativa
completa di allegati e copia della medesima relazione, priva dei dati sensibili
dei creditori, dei comproprietari o di altri soggetti completa dei soli elaborati
grafici e delle fotografie,
- al debitore esecutato copia cartacea della medesima relazione.

 ASTAlegale.net
Il consulente tecnico d'ufficio
arch. Remo Arioli

Ponteranica, 19 gennaio 2018