

## TRIBUNALE DI BERGAMO – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto:	Procedimento Civile	n° 911/2010 reg. es. imm.
Giudice:	Dr. Giovanni Panzeri	Udienza del 10 febbraio 2012

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

#### • Premessa – Oggetto del mandato di consulenza

Con ordinanza del Giudice Giovanni Panzeri in data 7/10/2011 il sottoscritto Dott. Arch. Marco Antonucci, libero professionista con studio in Lovere BG, via 2 Giugno 11, veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio nel procedimento in oggetto.

Accettato l'incarico, effettuato il giuramento di rito iniziava le operazioni peritali.

#### • Svolgimento delle operazioni

Dopo aver effettuato incontri con i responsabili dell' Ufficio Tecnico e Ufficio Anagrafe del comune di Casazza e due operatori immobiliari, solamente in data 23/11/2011 il C.T.U. completava la raccolta della documentazione effettuando un sopralluogo nell' immobile alla presenza della signora.

#### • Elaborato peritale – Risposte ai quesiti – Il C.T.U. provveda:

1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'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;

**A** – Terreno con sovrastante fabbricato nel Comune di Casazza (BG), via Fonti n° 18, così censito:

N.C.T.: Comune di Casazza (B947), foglio 9, mapp. 2609 (Doc. 1), are 1.50; cl. vigneto, r.d. € 0,62; r.a. € 0,46;

N.C.E.U: Comune di Casazza (B947), sez. urbana MO, foglio 2, mapp. 2609, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 619,75 (Doc. 2);

N.C.E.U: Comune di Casazza (B947), sez. urbana MO, foglio 2, mapp. 2609, subalterno 2, categoria C/6, classe 1, 45 mq., rendita € 67,40 (Doc. 3).

L'intero terreno edificato confina con: nord part. 1807; sud part. 2611; est part. 2610; ovest part. 2608.

**B** – Terreno con sovrastante terrazza nel Comune di Casazza (BG), via Fonti n° 18, così censito al N.C.E.U.: Comune di Casazza (B947), sez. urbana MO, foglio 1, mapp. 2608, subalterno 11, area urbana p.t., 125 mq, (Doc. 4).

L'area confina con: nord part. 1807; sud part. 2608 sub. 12; ovest part. 2608 sub. 7; est part. 2609.

**C** – Terreno e posto auto coperto nel Comune di Casazza (BG), via Fonti n° 18, così censito:

N.C.T.: Comune di Casazza (B947), foglio 9, mapp. 2611 (Doc. 5), are 2.60. In realtà, a seguito di Tipo Mappale del 7/10/2005 questo mappale è stato soppresso e censito al N.C.E.U come segue: Comune di Casazza (B947), sez. urbana MO, foglio 2, mapp. 2611, categoria C/6, classe 2, 39 mq., rendita € 68,48 (Doc. 6).

L'area confina con: nord part. 2609 e 2610; sud part. 2681; est part. 667; ovest part. 2608.

Non si ritiene opportuna la formazione di più lotti vista la tipologia dell'immobile (A = abitazione con autorimessa e giardino; B = terrazza annessa ad A; C posto auto coperto/area di manovra attraverso la quale si accede ad A).

## 2) ad una sommaria descrizione del bene;

I beni si trovano nella periferia nord del comune di Casazza, frazione Mologno, su strada di ridotta importanza che è fondamentalmente a servizio degli immobili che su di essa affacciano.

L'accesso avviene da via Fonti 18 (Foto 1), attraverso un cancello carrabile con citofono che conduce ad un'area urbana in massetti di cemento precompressi così censita: sez. urbana MO, foglio 1, mapp. 2608, subalterno 13, bene comune non censibile p.t. (Doc. 4), su cui vi è un diritto di proprietà (e quindi di passaggio) a favore del terreno B, che è una parte del giardino di pertinenza dell'immobile A, entrambi di proprietà dell'esecutata (Foto 2 e 3). Da questa area urbana si accede al terreno C, che consiste in un piazzale di circa 158 mq. con pavimentazione in masselli di cemento colorato. Su detta area è stato edificato un posto auto coperto (Foto 4) di circa 50 mq., realizzato con putrelle in ferro, lamiera coibentata e pannelli in plexiglass, altezza 4 m. circa. Da questa area si accede all'autorimessa ed all'appartamento del fabbricato A ed al confinante fabbricato edificato sul mappale 2610.

Al seminterrato del fabbricato A (2609 sub. 2) si accede tramite uno scivolo realizzato in porfido spaccato che, attraverso una porta sezionale, conduce all'autorimessa di 50 mq. circa per un'altezza che varia da 2,5 a 2,8 m. Il pavimento è in gres porcellanato, le pareti in intonaco non verniciato (Foto 5). Dall'autorimessa si accede direttamente alla cantina (Foto 6) di 31 mq. per 2,8 m. di altezza e tramite una porta alla centrale termica (Foto 7) di

6,5 mq. per 2,8 m. di altezza; cantina e centrale termica sono accessibili unicamente dall'autorimessa, di cui hanno le stesse caratteristiche, ma sono censite al sub. 1.

All'abitazione del fabbricato A (2609 sub. 1) si accede tramite una scala che conduce a un terrazzo/veranda (Foto 8) di circa 2 mq. che immette tramite portone in legno al piano rialzato. L'appartamento è costituito da un unico corpo di fabbrica su tre piani (più l'interrato dove c'è l'autorimessa), ha struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; la copertura è in tegole di laterizio appoggiate su struttura in cemento, pluviali e gronde sono in lamiera e plastica.

Entrando dal portone c'è un soggiorno di 32 mq., altezza 2,7 m., con pavimento in legno massello, pareti intonacate e finite a stucco (Foto 9), ampia finestra a tre battenti, camino con inserto, da cui si accede (salendo due gradini in legno) alla cucina (15 mq., Foto 10) con pavimento in cotto, pareti intonacate e finteggiate, attacchi acqua, canna fumaria, una finestra ed una portafinestra che conduce al terrazzo posteriore e al corridoio di 4 mq., con pavimento in legno massello, pareti intonacate e finite a stucco (Foto 11), portafinestra che conduce al terrazzo posteriore. Dal corridoio si accede al bagno privo di finestra (5 mq., Foto 12) con pavimento e porzione delle pareti in ceramica bianca con inserti neri, lavandino, cabina doccia, water e bidet e ad un vano destinato a ripostiglio nel quale non è stato possibile accedere per la quantità di materiale stipato, di circa 8 mq. con finestra, pavimento di legno massello, pareti intonacate e verniciate.

Dal soggiorno un'ampia scala ricoperta in legno verniciato (Foto 13) conduce a un vano aperto posto al primo piano di 35 mq., altezza 2,7 m. (di cui circa 10 mq. occupati dal vano scala), con pavimento in legno massello, pareti intonacate e finite a stucco, finestra ed ampia portafinestra (Foto 14), da cui si accede al balcone esterno di 12 mq. (Foto 15). Dall'ampio vano, salendo due gradini, si arriva al corridoio cieco di 4 mq. con pavimento in legno massello e pareti intonacate e finite a stucco, da cui si accede in senso orario a: camera destinata a cabina armadio di 8 mq., con pavimento in legno massello e pareti intonacate e verniciate, nella quale non è stato possibile fare il rilievo per la quantità di materiale stipato, dotata di portafinestra da cui si accede ad un balcone di 2 mq. (che non è stato possibile rilevare direttamente, Foto 16); bagno di 8 mq. con finestra (Foto 17), pavimento e porzione delle pareti in ceramica bianca decorata, doppio lavandino, vasca da bagno, water e bidet; camera da letto di 13 mq. (Foto 18), con pavimento in legno massello e pareti intonacate e verniciate, dotata di portafinestra da cui si accede ad un balcone di 2 mq. (che non è stato possibile rilevare direttamente, Foto 23).

Salendo per la scala si raggiunge il sottotetto, a cui si accede tramite una porta in legno che immette in un ampio vano destinato a soggiorno (Foto 19), di 36 mq. circa, con

pavimento in laminato, pareti intonacate e verniciate, soffitto perlinato, altezza minima 2 m., altezza massima (in centro al piano) 3 m., due portefinestre che conducono al balcone di 9 mq (Foto 20). Dal vano si entra in una camera da letto di 18 mq., altezza minima 1,5 m. e altezza massima 2,8 m. circa (Foto 21), con pavimento in laminato, pareti intonacate e verniciate, soffitto perlinato e finestra nella copertura; dalla camera si accede ad un bagno di 6 mq., con finestra, pavimento e parte delle pareti ricoperte di mattonelle in ceramica (Foto 22), dotato di water, lavandino, doccia e bidet, altezza minima 1,5 m., altezza massima 2,8 m. circa.

Dal piano rialzato (corridoio e cucina) si esce in un'area esclusiva di 51 mq. (Foto 23), recintata su due lati che è così composta: marciapiede in gres porcellanato largo all'incirca un metro, che separa con un muro in sassi il fabbricato dal giardino modellato con muriccioli in pietra. Sul fianco sud ovest il giardino prosegue con un'area in parte ancora destinata a verde e in parte a terrazza in gres porcellanato (Foto 24), coperta con una struttura in legno e tegole canadesi e delimitata da ringhiera in ferro e legno: detta area corrisponde al terreno B, foglio 1, mapp. 2608, subalterno 11, area urbana p.t., 125 mq., a cui si può accedere unicamente dal fabbricato A.

L'impianto elettrico del fabbricato è sezionato e protetto, l'impianto di riscaldamento è diviso in zone ed è servito da radiatori a parete in alluminio, presenti in ogni vano; la caldaia si trova nell'interrato, funziona a metano e provvede anche alla produzione di acqua sanitaria; le terrazze hanno pavimento in gres porcellanato, parapetto in muratura e legno corredato di fioriere incassate in metallo; i serramenti sono in legno e vetrocamera e sono in sufficiente stato di manutenzione così come lo sono le persiane in legno. Il fabbricato è in buono stato di conservazione e manutenzione, è collegato alla rete elettrica, fognaria, del gas e di distribuzione dell' acqua.

**A** - Superficie totale appartamento piano rialzato, piano primo, piano secondo, vano scala: 192 mq.; superficie balconi 27 mq.; superficie giardino esclusivo 51 mq.; superficie cantina + centrale termica: 37,5 mq.

Superficie autorimessa: 50 mq. + 10 mq. di scivolo.

**B** - Superficie totale terrazza + area verde: 125 mq.

**C** – Superficie totale area (spazio di manovra + posto auto coperto): 158 mq.

Il sottoscritto precisa che parte delle fotografie degli interni sono state ritoccate per eliminare riferimenti (fotografie, oggetti, documenti,...) a persone e che comunque sono fedeli allo stato di fatto dell'immobile .

4) per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967, 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; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

**A** - L'intero fabbricato A è oggetto di concessione edilizia con contributo n° 1.137/331 del 7/4/1981 rilasciata a ---.

**B** - La terrazza B è oggetto di licenza di costruzione n° 403 del 12/2/1973 rilasciata a ---: non è stato possibile trovare né la fine lavori né l'autorizzazione (o la richiesta) di abitabilità. In data 30/9/1986 veniva presentata richiesta di sanatoria da --- a seguito di ampliamento volumetrico e variazione di perimetro ed in data 30/9/1994 veniva rilasciata dal sindaco la concessione a sanatoria per opere edilizie n° 101. Non è stato possibile reperire l'autorizzazione (o la richiesta) di abitabilità. In realtà l'oggetto della concessione/sanatoria sono un ripostiglio e due autorimesse a cui la terrazza fa da copertura.

**C** - Non è nota la data di costruzione perché il posto auto coperto è oggetto di condono edilizio la cui richiesta è stata depositata in data 10/12/2004 da ---, a seguito di "realizzazione tettoia ricovero camper".

A detta del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comune di Casazza non è mai stata rilasciata l'abitabilità/agibilità del manufatto perché non è mai stata richiesta dagli interessati. Non ci sono comunque preclusioni al rilascio della stessa (pagamenti effettuati e documentazione completa).

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;

I dati catastali corrispondono.

**A** - Ci sono due planimetrie catastali; ci sono delle differenze grafiche relative alla posizione di alcuni muri interni nel terzo piano sottotetto e nel piano interrato che comunque non hanno nessuna rilevanza catastale o estimativa. Nell'atto di pignoramento viene data una corretta descrizione dei beni.

**B** – E' stato possibile reperire unicamente l'elaborato planimetrico in quanto si tratta di area urbana. Nell'atto di pignoramento viene data una corretta descrizione dei beni.

**C** – C'è una planimetria catastale; c'è una differenza grafica relativa alla posizione del posto auto coperto che in realtà non si trova al centro del lato corto, ma è completamente traslato verso sud. Questa discrepanza comunque non ha nessuna rilevanza catastale o estimativa. Nell'atto di pignoramento viene data una corretta descrizione dei beni.

Per mutate condizioni (assegnazione dei numeri civici) l'indirizzo corretto dei beni oggetto del pignoramento è via Fonti n° 18.

La documentazione catastale è sufficiente per l'emissione del decreto di trasferimento. Le planimetrie catastali non erano allegare all'atto di pignoramento.

**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 in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;**

**A** – intestatario: 1/1 esecutato.

**B** - intestatario: 1/1 esecutato.

**C** – intestatario: 1/2 esecutato.

**9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;**

Visto lo stato generale d'uso, vista la destinazione d'uso, valutate le unità immobiliari circostanti, l'ubicazione, il valore immobiliare medio del luogo, verificata la superficie netta utile, tenuto conto della maggiore difficoltà di vendita essendoci una quota indivisa, gli immobili possono essere così valutati:

**A** - Mappale 2609, Subalterno 1 (appartamento su 3 piani, giardino e terrazze) + Subalterno 2 (autorimessa) € 470.000,00 (quattrocentosettantamila)

**B** - Mappale 2608, Subalterno 11 (terrazza + prato) € 49.000,00 (quarantanovemila)

**C** - Mappale 2611, (posto auto coperto + area) € 71.000,00 (settantunomila). Valore riferito a 1/2 della consistenza complessiva (solo proprietà esecutato): € 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento).

**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;**

Vista la tipologia costruttiva, la destinazione d'uso e la particolare forma/consistenza dei beni oggetto di pignoramento, come già precisato al Punto 1, si ritiene opportuna la vendita dei tre beni in unico lotto, il cui valore potrebbe essere la somma dei tre indicati al precedente punto e cioè € 554.500,00.

11) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Non si ritiene né opportuna né comoda l' alienazione distinta dei singoli subalterni.

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;

L'immobile è privo di vincoli di carattere storico e/o artistico e/o condominiale ed è attualmente abitato dall' esecutata, dal marito e dai due figli: tutta la famiglia ha la residenza nell' immobile. Elettricità, gas, tassa rifiuti, acqua e tasse sulla casa risultano – alla data del sopralluogo – pagate.

13) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

Non sono oggetto di procedura espropriativa per P.U.

Lovere, 9 dicembre 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Antonucci'.

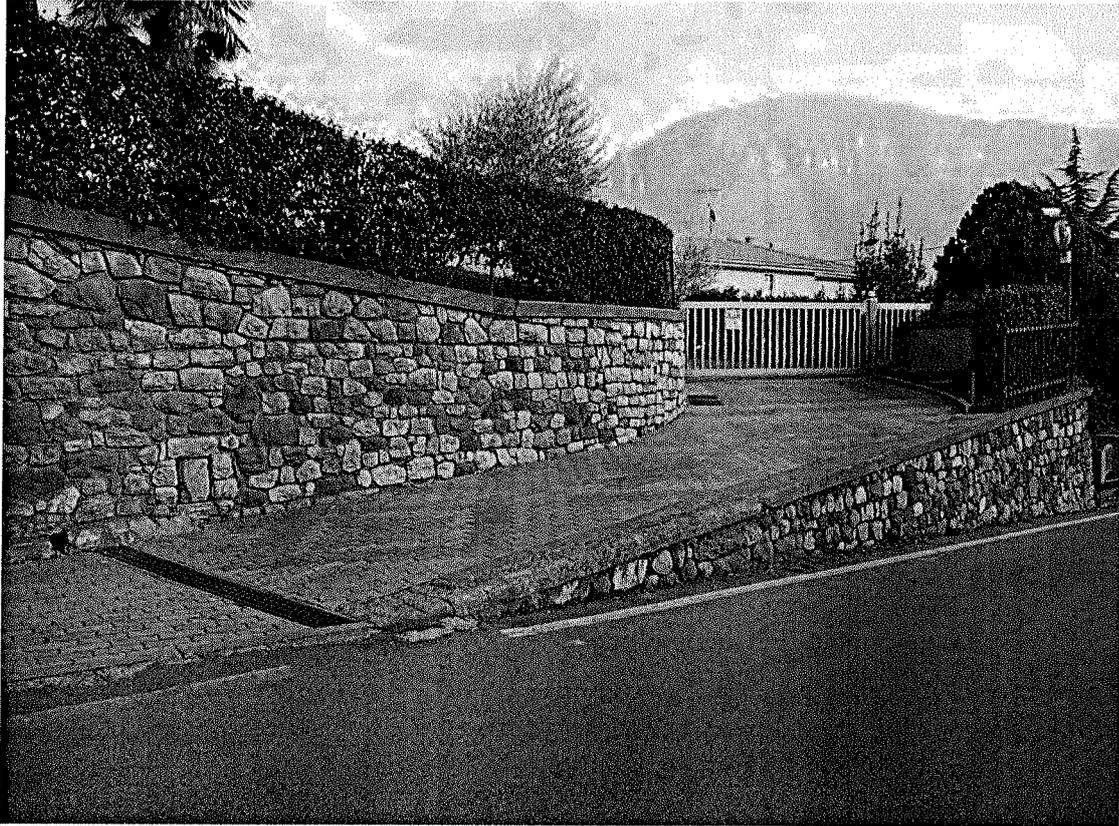


Foto 1

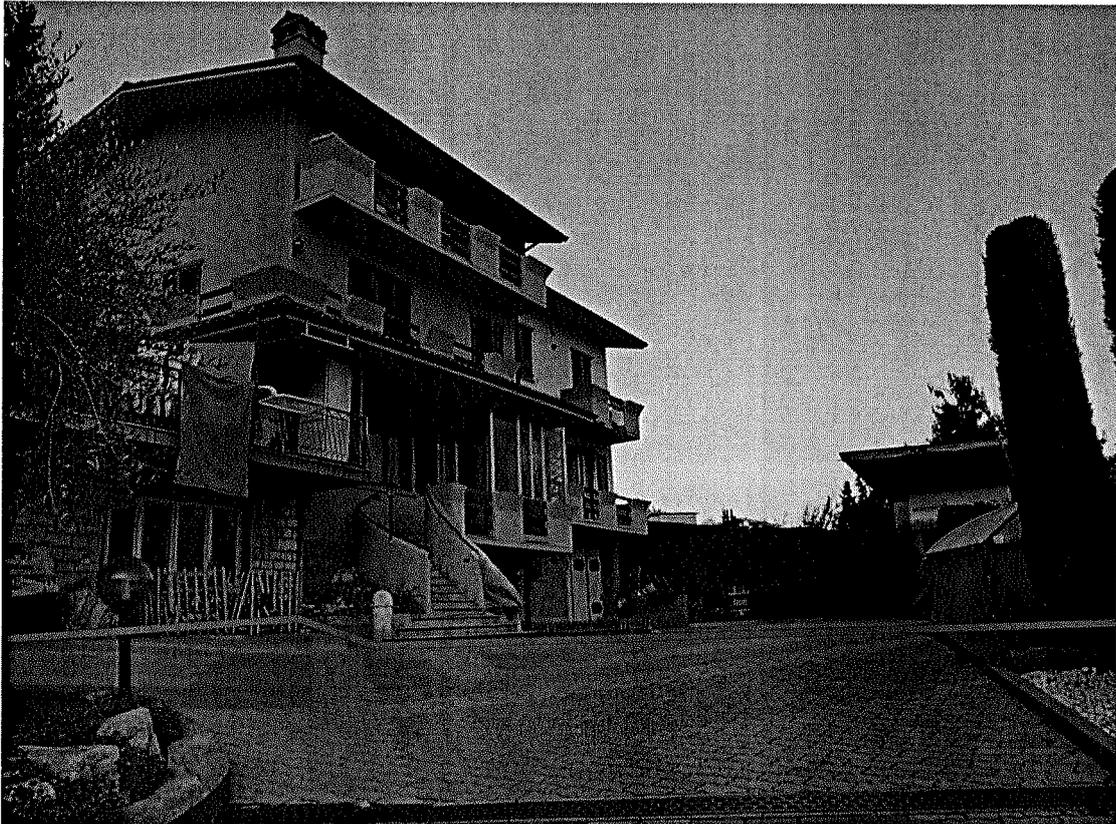


Foto 2

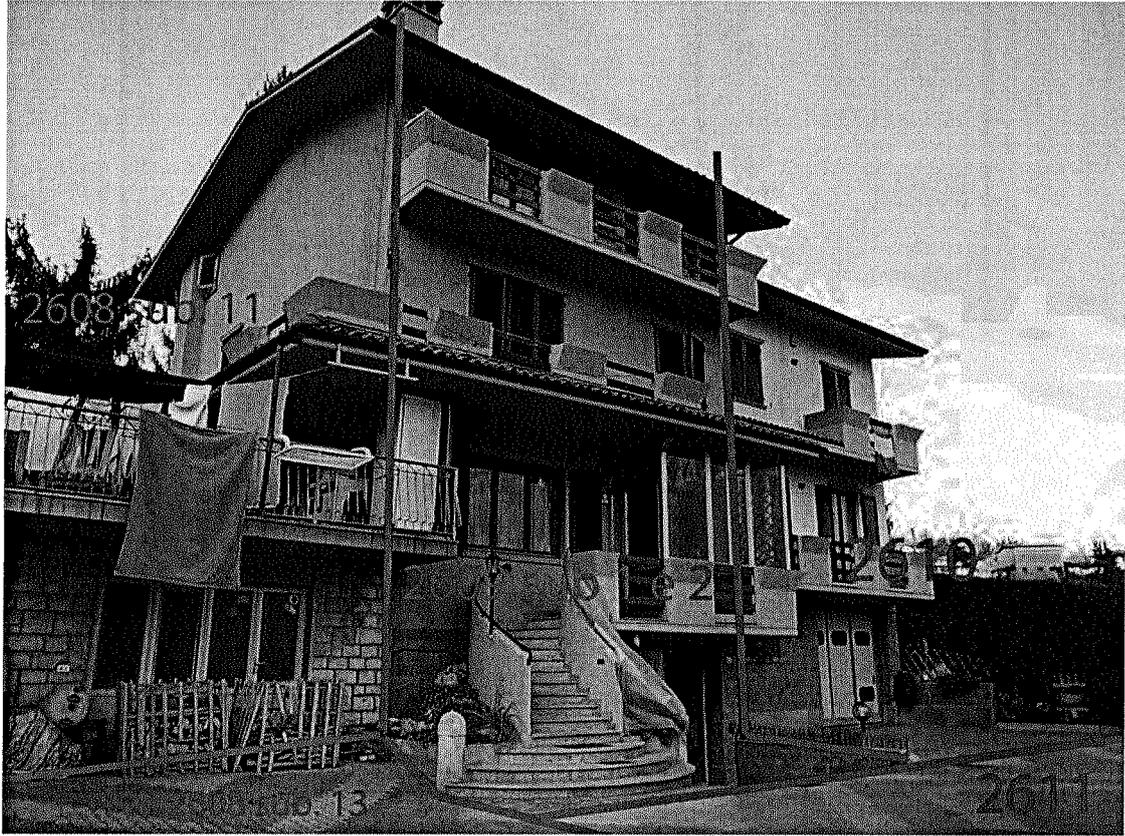


Foto 3



Foto 4



Foto 5

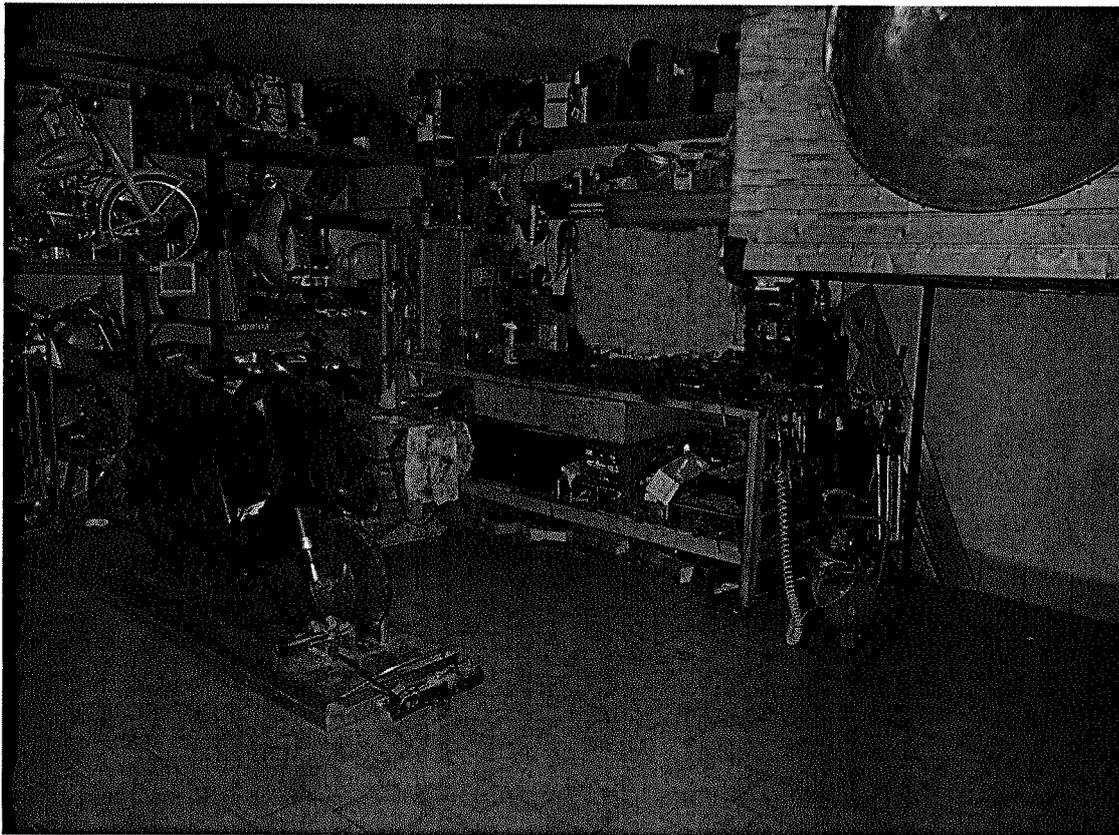


Foto 6



Foto 7

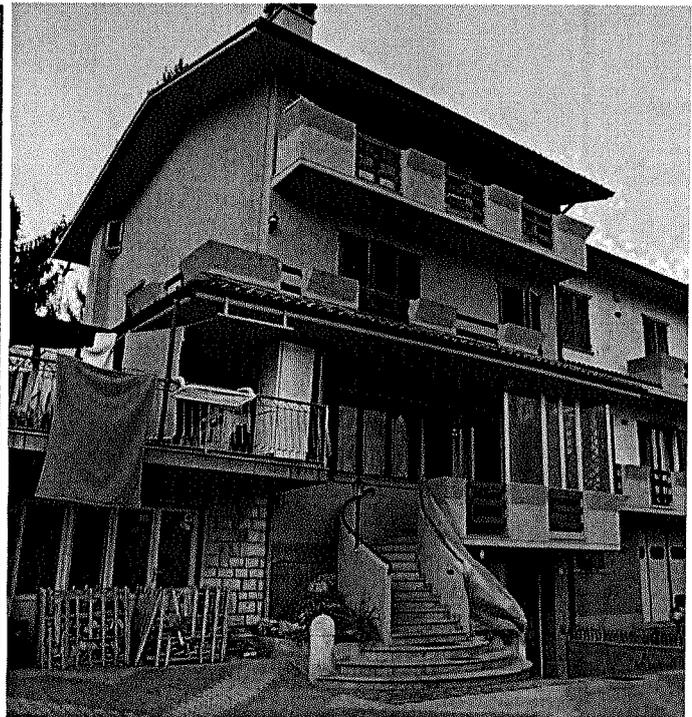


Foto 8

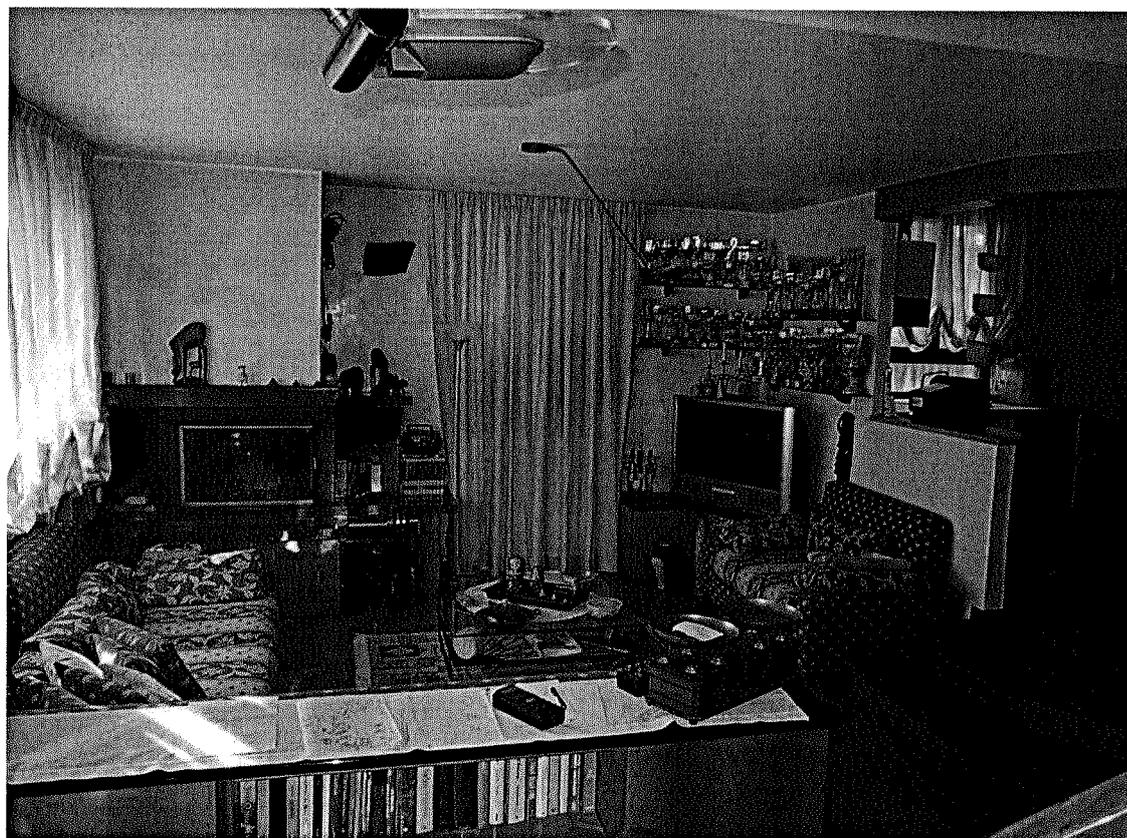


Foto 9

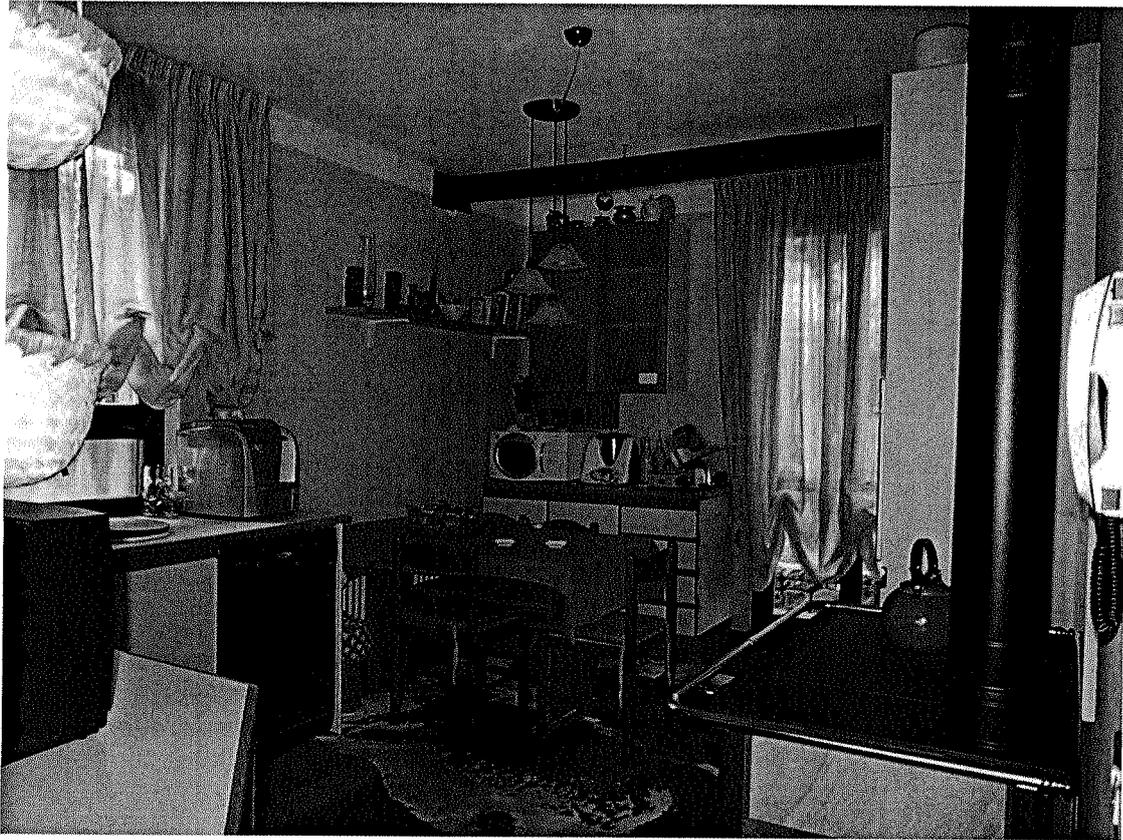


Foto 10



Foto 11

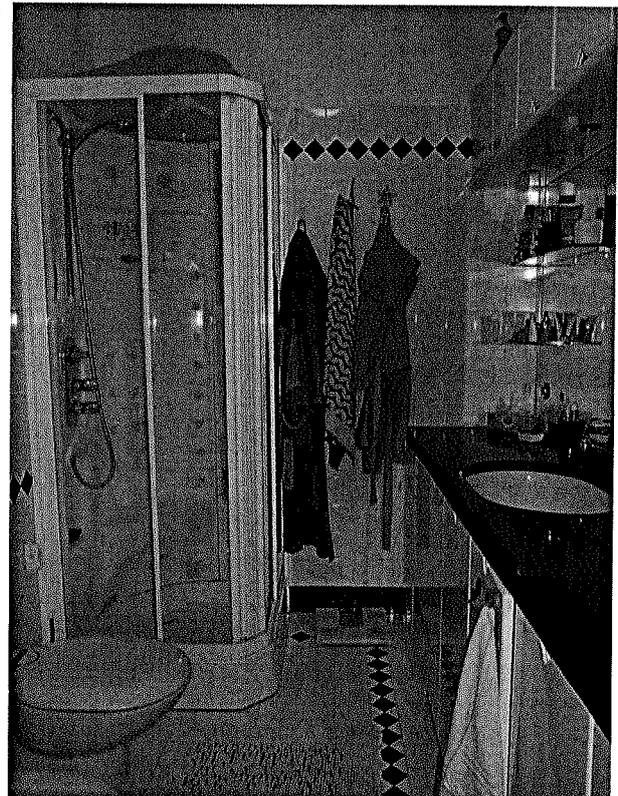


Foto 12

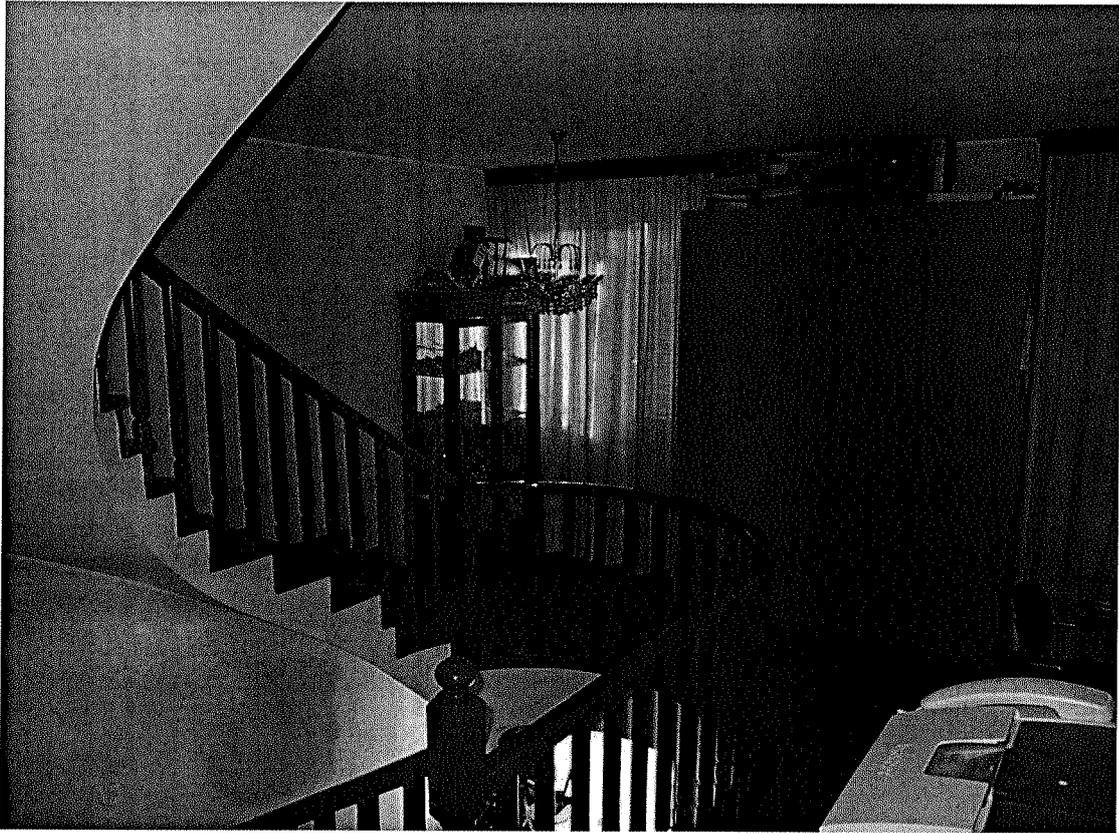


Foto 13

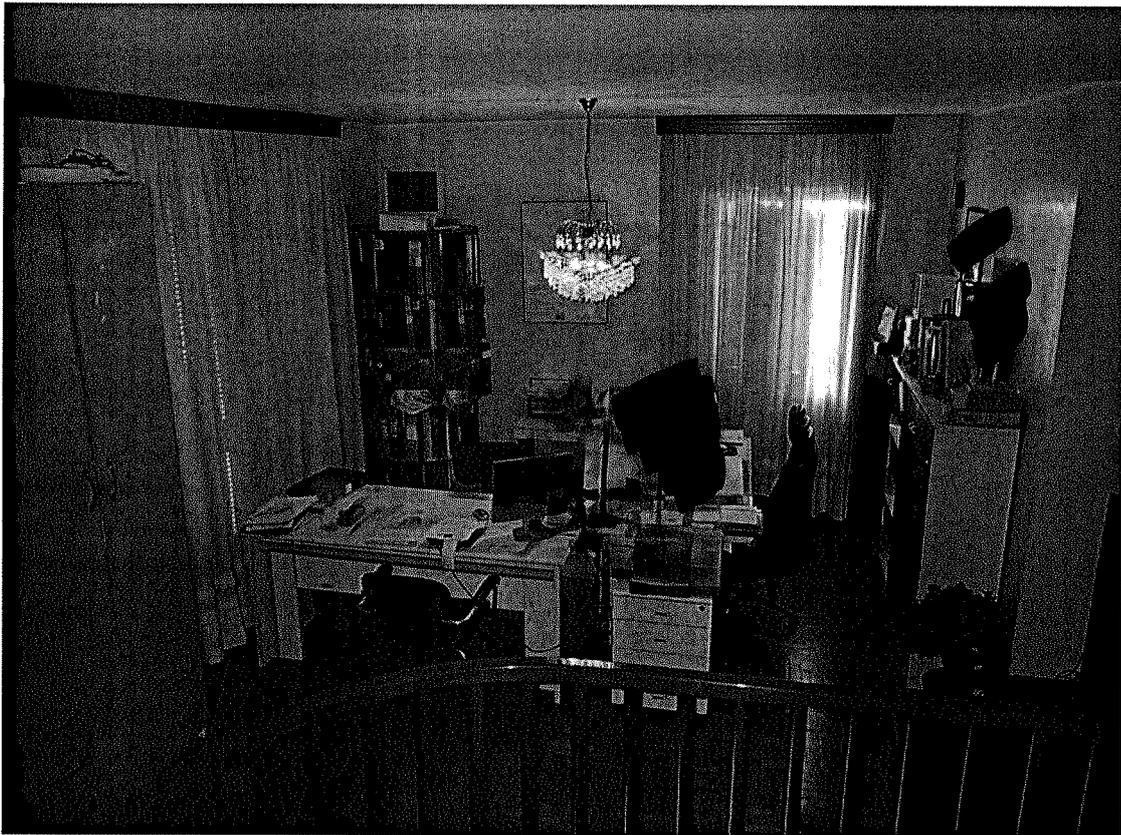


Foto 14

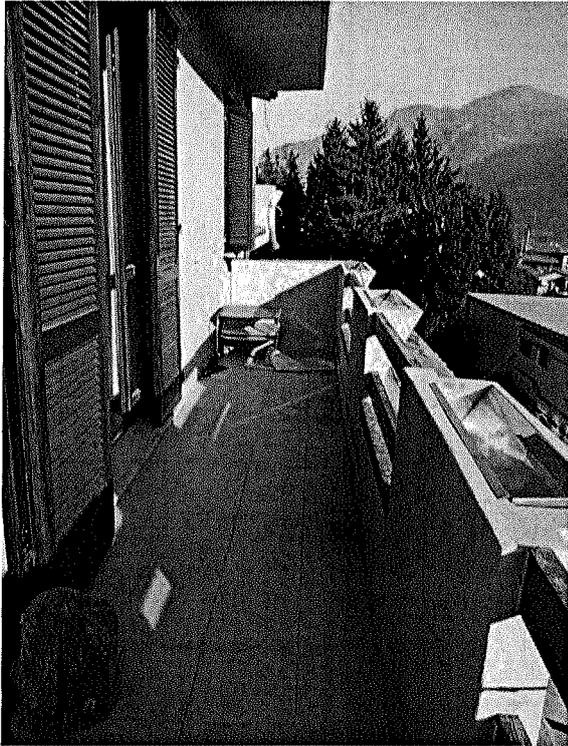


Foto 15

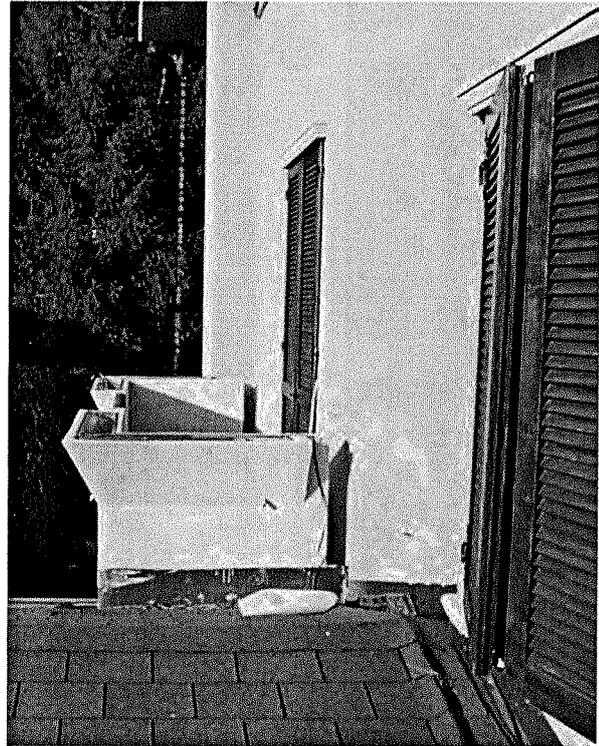


Foto 16

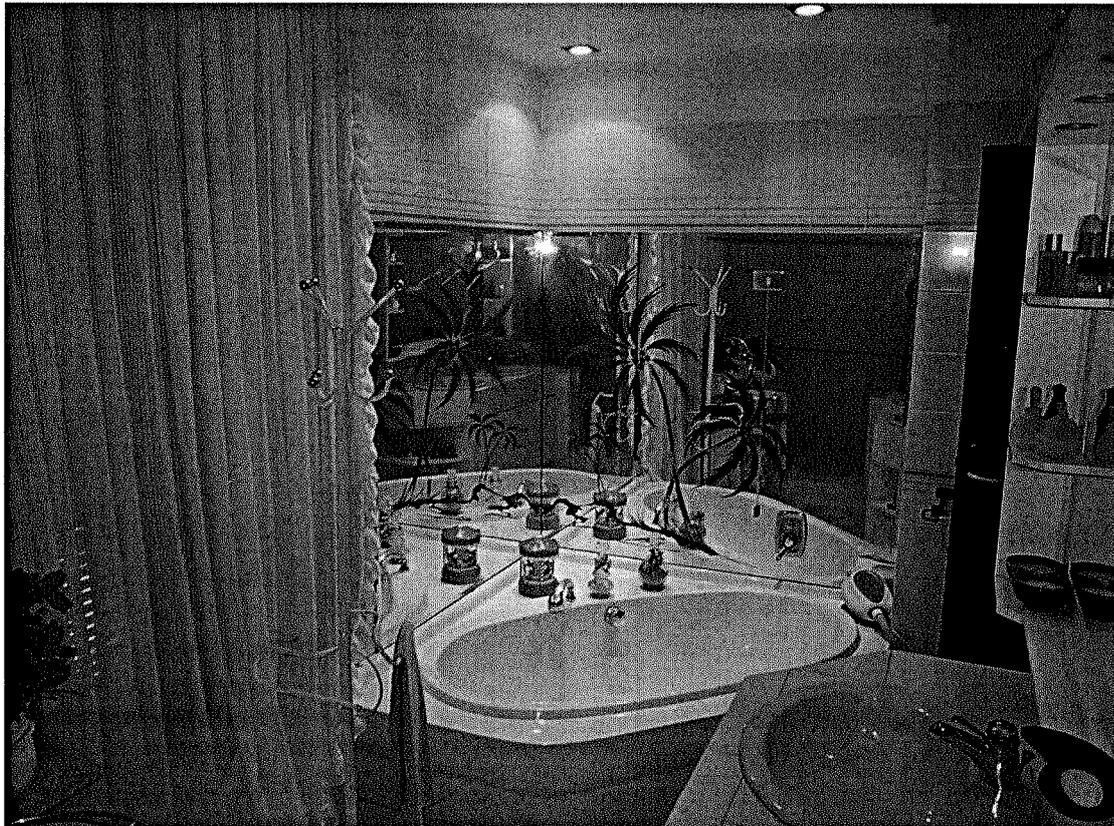


Foto 17

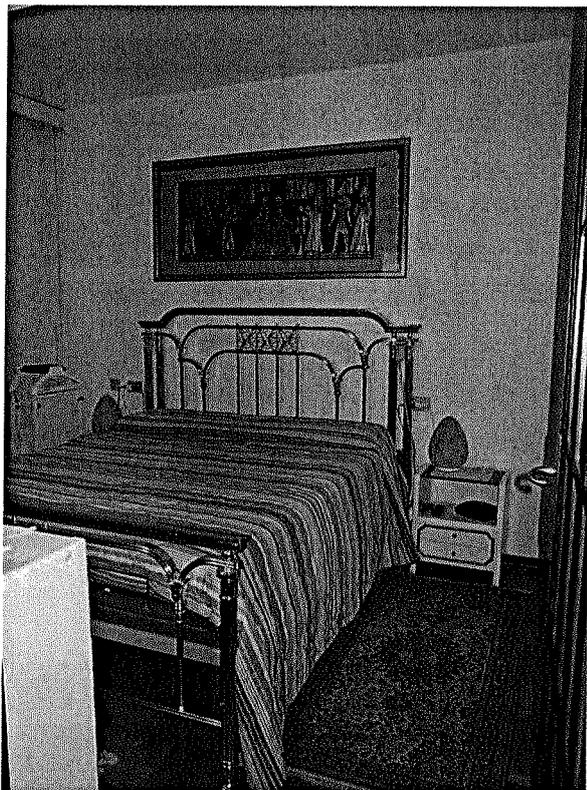


Foto 18

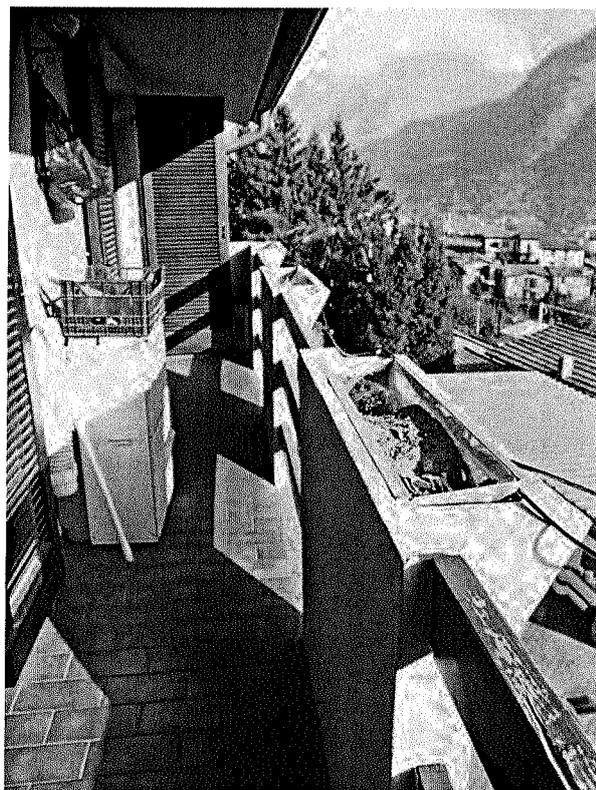


Foto 20



Foto 19

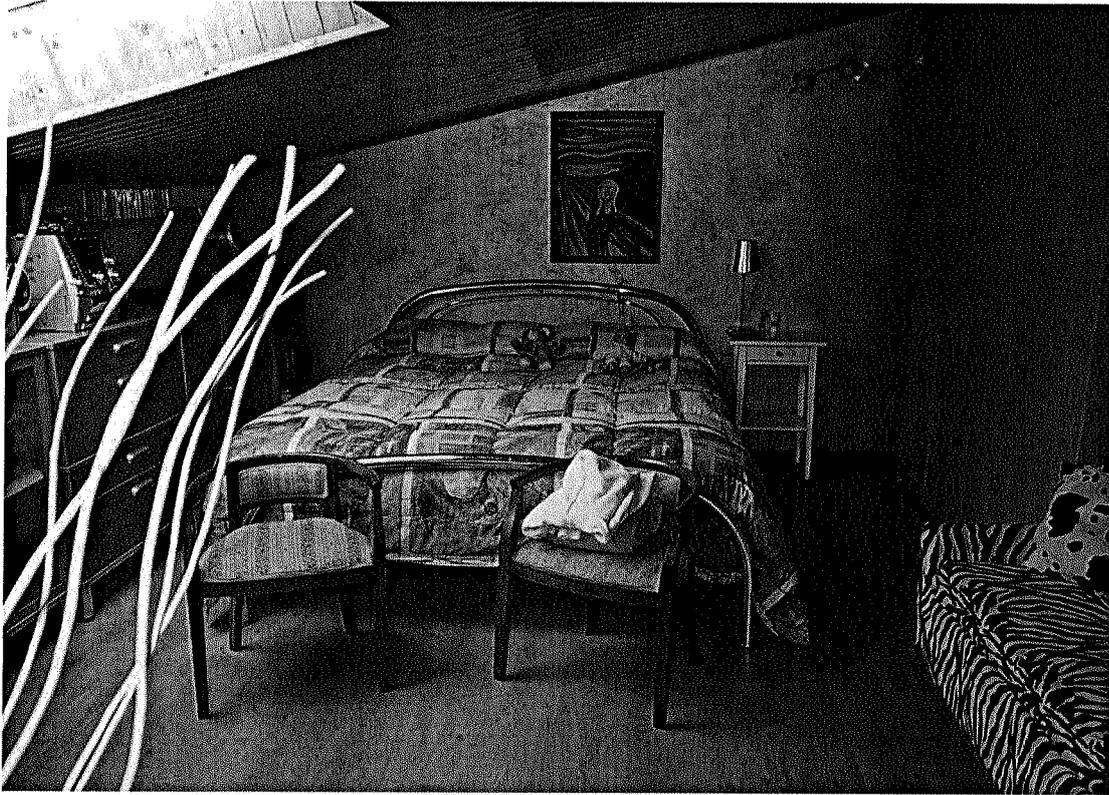


Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



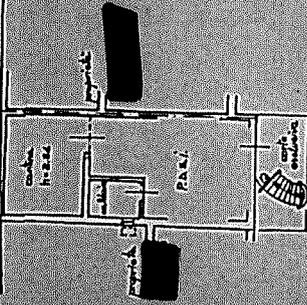
DOC. 2

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

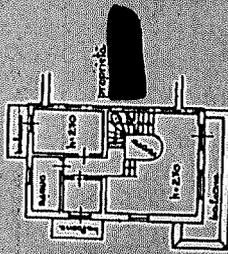
Planimetria dell'immobile stesso nel Comune di CASAZZA  
 Alloggio di abitazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di Casazza

1/04/1987

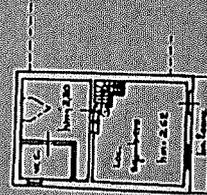
Comune di CASAZZA (B947) - < Sez. Urb. - Foglio 2 - Particella 2609 - Subalterno: 1 >  
 FONTE (n. 14 piano T1S1)



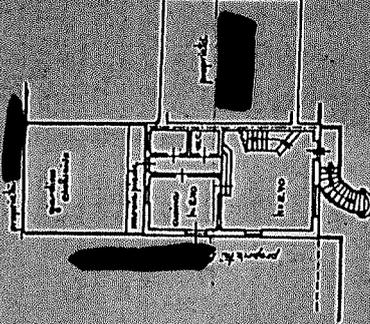
— piano seminterrato



— piano primo piano



— piano sottotetto



— piano piano rialzato



Spazio riservato per la compilazione d'ufficio		DATI DEL QUANTO TERRENO DOVE IL BENEFICIARIO HA COSTRUITO	
DATA	16/27/11	Altezza della parete	2,50 m
PROF. N°		Numero di Camere ammesse	10/10
		Numero di Camere	10
		Numero di Porte	1
		Subdivisione	

Completata nel 1987  
 EMANUELE GIUSEPPE  
 Istituto di Abitazione Governativa  
 della Provincia di Casazza  
 via S. C. 13/11  
 Prof. *[Signature]*

DOC. 3

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

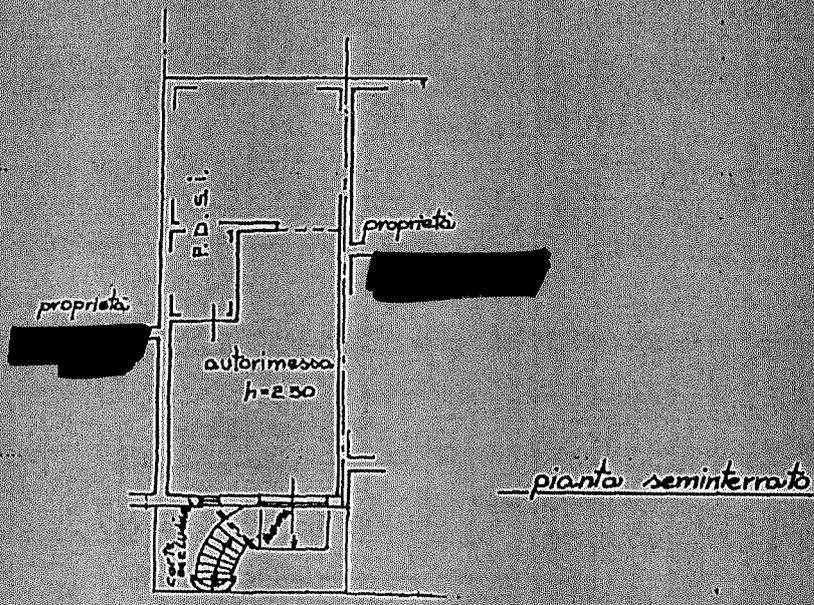
(R. DECRETI - LEGGE 13 APRILE 1930, N. 882)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASAZZA

Via Forti 14

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DA  
PIÙ

91 157  
9627/2

Fog. no N. CLU. N°

Cens. MOLDSNO

Foglio 2

Mapp. N° 2609

Sub. 2

Compilata dal geometrico

BIANCHI GIUSEPPE

Iscritto all'Albo dei geometrici n° 2411

della Provincia di Bergamo

DATA 3-1-1987

Firma Bianchi Giuseppe

Comune di CASAZZA (8947) - Sez. Urb.: MO - Foglio: 2 - Particella: 2609 - Subalterno: 2 -  
dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2001 -  
ONTI n. 14 piano: 51



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1899, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASAZZA via FONTI civ...

**SUBSTITUZIONE DELL' ELABORATO PLANIMETRICO PER LA  
DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTEMI**

**FOG. MAPPALE N. 52275**

**DATA: 6/7/1984**

**PER SUESSIONE E DIVISIONE DEL FOG. I MAPP. 2608 SUB. 12/4,  
ASSIEME IL NUOVO IDENTIFICATIVO.  
FOG. I MAPP. 2608 SUB. 12**

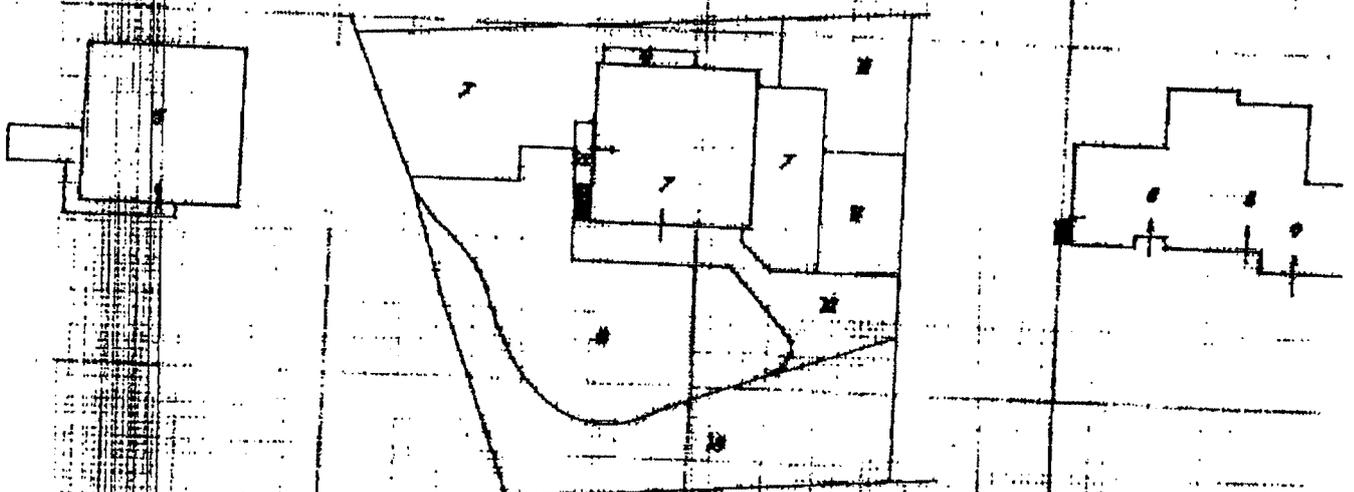
**RIEPILOGO MAPPA**

**FOG. I MAPP. 2608**

**PIANO PRIMO**

**PIANO BALZATO**

**PIANO SEMINTERRATO**



- SUB. 1 - Abitazione (P.R.), Cantina (P.Sem. I), Corte - **SOPPRESSO**
- SUB. 2 - Sottotetto (P.I.) - **SOPPRESSO** - Var. Prot. 13/4/86
- SUB. 3 - Autorimessa (P.Sem. I) - **SOPPRESSO**
- SUB. 4 - Autorimessa (P.Sem. I) - **SOPPRESSO**
- SUB. 5 - Sottotetto (P.I.)
- SUB. 6 - Area urbana di mq. 6
- SUB. 7 - Abitazione (P.R.), terrazza e orto esclusivo
- SUB. 8 - Abitazione (P.Sem. I) e orto esclusivo
- SUB. 9 - Autorimessa (P.Sem. I)
- SUB. 10 - Autorimessa (P.Sem. I)
- SUB. 11 - Area urbana di mq. 125 (p.r.)
- SUB. 12 - Bene comune non censibile al sub. 5/6/7/8/9/10 (area)
- SUB. 13 - Bene comune non censibile (area)

ORIENTAMENT



SCALA DI 1:5

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2011 - Comune di CASAZZA (8947) - < Sezione Urbana: MO Foglio: 1 Particella: 2608 - Elaborato planimetrico

Dichiarazione di n.c.   
Denuncia di variazione

Completata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**BANZI ROMANO**

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti  
Identificativa catastale

Data presentazione: 23/07/1996 - Data: 16/11/2011 - n. BG0533554 - Richiedente

Scheda I. di n. 2608 Foglio 1 Catasto di n. A4208

Scritto all'atto del **GEOMETRA**  
**BANZI ROMANO** n. 332  
data **10 LUG. 1996** Firma **BANZI**



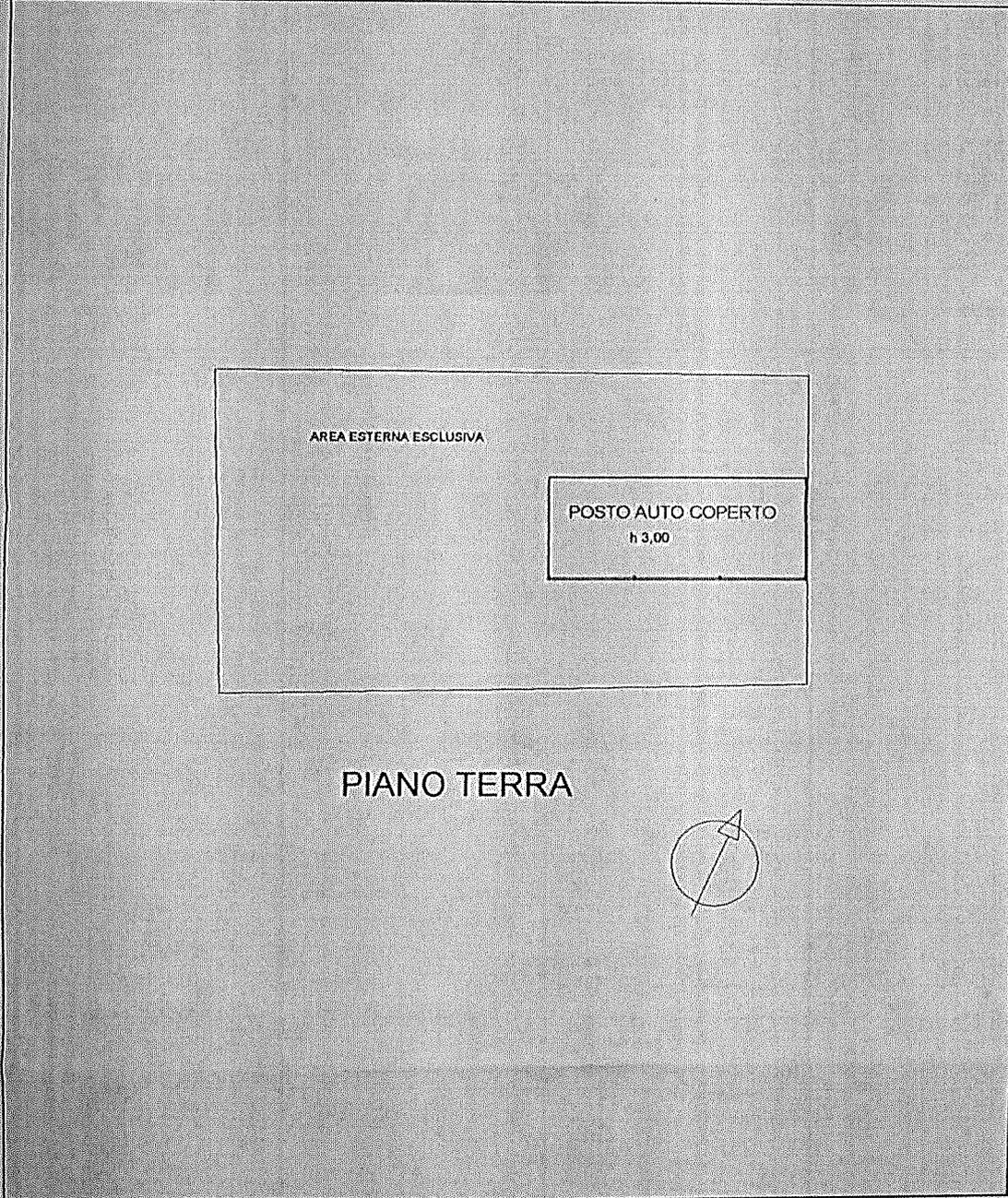
1996 n. 2230/6



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0258342 del 18/11/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casazza	
Via Fonti	civ. 12
Identificativi Catastali:	Compilata da: Patelli Gianluca
Sezione: MO	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Bergamo
Particella: 2611	N. 2317
Subalterno:	

Scheda n. 1      Scala 1:200



15/11/2011 - Comune di CASAZZA (B947) - < Sez.Urb.: MO - Foglio: 2 - Particella: 2611 - Subalterno: 0 >  
CATASTO FABBRICATI - FONTE n. 12 piano: I;

**TRIBUNALE DI BERGAMO – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto:	Procedimento Civile	n° 911/2010 reg. es. imm.
Giudice:	Dr. Giovanni Panzeri	Udienza del 12 ottobre 2012
Parte Attrice:	Credito Bergamasco S.p.a.	Parte Convenuta: ██████████

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**LA PRESENTE SOSTITUISCE INTEGRALMENTE LA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO  
D'UFFICIO DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN DATA 21 AGOSTO 2012**

**• Premessa – Oggetto del mandato di consulenza**

Con ordinanza del Giudice Giovanni Panzeri in data 7/10/11 il sottoscritto Dott. Arch. Marco Antonucci veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto e in data 14/12/11 depositava la relazione di perizia in Cancelleria.

All'udienza del 4/5/12, a seguito di istanza presentata dall'Avvocato Arturo Botfi per Banca Credito Bergamasco S.p.A. con la quale "...Chiede la riconvocazione del C.T.U. per verificare l'eventuale possibilità di scorporare in separato lotto la porzione di 2/4 avendo notificato le comproprietarie la volontà di acquistare la quota rimanente..." il Giudice disponeva la convocazione del sottoscritto per l'udienza del 6/7/12, nella quale fissava termine sino al 10/9/12 per il deposito di una sintetica integrazione relativa alla richiesta di cui all'udienza del 4/5/12, sempre sotto il vincolo dell'impegno già prestato.

**• Svolgimento delle operazioni**

In data 20/7/12 il C.T.U. effettuava un sopralluogo nell'area oggetto della presente relazione alla presenza della signora ██████████, comproprietaria dell'area stessa, al fine di poter formulare una risposta completa al quesito.

**• Elaborato peritale - Premesse**

Il terreno e il posto auto coperto (Foto 1, evidenziato con il tratto rosso) si trovano nel Comune di Casazza (BG), via Fonti n° 18 e sono così censiti al N.C.T.: Comune di Casazza (B947), foglio 9, mapp. 2611 (Doc. 1), are 2.60. In realtà, a seguito di Tipo Mappale del 7/10/05, questo mappale è stato soppresso e censito al N.C.E.U come segue: Comune di Casazza (B947), sez. urbana MO, foglio 2, mapp. 2611, categoria C/6, classe 2, 39 mq., rendita € 68,48 (Doc. 2).

L'area confina con: nord part. 2609 e 2610; sud part. 2681; est part. 667; ovest part. 2608.

L'accesso avviene da via Fonti 18, attraverso un'area urbana in massetti di cemento (così censita: sez. urbana MO, foglio 1, mapp. 2608, subalterno 13, bene comune non censibile p.f.), che conduce al piazzale di circa 158 mq. (nel quale sono state ricavate due aiuole)

con pavimentazione in massetti di cemento colorato (Foto 1), su cui è stato edificato un posto auto coperto, realizzato con putrelle in ferro, lamiera coibentata e pannelli in plexiglass, la cui altezza è compresa tra 3,93 e 4,05 m. Non è nota la data di costruzione perché oggetto di condono edilizio la cui richiesta è stata depositata in data 10/12/04 da [redacted] e [redacted], a seguito di "realizzazione tettoia ricovero camper" (Doc. 3). A detta del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comune di Casazza non è mai stata rilasciata l'abitabilità/agibilità del manufatto perché non è mai stata richiesta dagli interessati. Non ci sono comunque preclusioni al rilascio della stessa (pagamenti effettuati e documentazione completa). Nella planimetria catastale c'è una differenza grafica relativa alla posizione del posto auto coperto che in realtà non si trova al centro del lato corto, ma è completamente traslato verso sud. Questa discrepanza comunque non ha nessuna rilevanza catastale o estimativa. Gli intestatari del bene sono: 1/2 [redacted] (esecutato), nata a [redacted] il [redacted]; [redacted] nata a [redacted] il [redacted]; [redacted] nato a [redacted] il [redacted]. Il mappale 2611, (posto auto coperto + area) è valutato € 71.000,00 (settantunomila).

• **Elaborato peritale - Precisazioni**

Le fotografie allegate alla relazione sono frutto di elaborazione grafica finalizzata unicamente alla restituzione il più possibile esatta dello stato di fatto. Ogni fotografia è la somma di quattro immagini e pertanto le proporzioni, nonché la prospettiva, pur essendo coerenti, non sono esatte. Le immagini hanno il solo valore descrittivo così come le linee di divisione delle aree che, pur essendo precise e corrispondenti al reale perché ricalcano esattamente i confini, restituiscono una visione coerente ma prospetticamente falsata.

• **Elaborato peritale – Risposta al quesito**

Il mappale può essere diviso in due distinti e separati lotti.

- La divisione del terreno può essere fatta in due modi: dividendo la superficie esattamente a metà oppure tenendo conto dell'estensione delle u.i. confinanti.

La divisione della superficie in due aree uguali comporterebbe il posizionamento della linea di confine davanti all'accesso al box di una delle due proprietà (Foto 2).

Dividendo invece la superficie facendo corrispondere la linea di confine con la linea di divisione delle due unità immobiliari si assegnerebbe davanti ad ogni proprietà un'area larga quanto l'unità immobiliare stessa. Dato che le due superfici non sarebbero identiche si renderebbe necessaria una compensazione economica (Foto 3).

- La divisione del posto auto può essere fatta in due modi: demolendo la struttura e ricostruendola in modo tale che metà insista su un'area e metà sull'altra; lasciando la struttura dove si trova e disponendo una compensazione economica.

### Definizione dei valori delle aree

Superficie totale (terreno + posto auto): mq 158	valore: € 71.000,00
-Superficie totale terreno libero: mq 116	valore: € 42.800,00
-Superficie totale posto auto: mq 42	valore: € 28.200,00

### Soluzione 1 (Dis. 1.1)

La soluzione più razionale è sicuramente quella di dividere il lotto seguendo la linea di confine delle due unità immobiliari (Foto 3), lasciando il posto auto dov'è.

Lotto A (davanti u.i. esecutato) valore € 24.200,00

Superficie terreno: mq 65,5 valore: € 24.200,00

Lotto B (davanti u.i. ) valore € 46.800,00

Superficie terreno: mq 50,5 valore: € 18.600,00

Posto auto: mq 42 valore: € 28.200,00

Detta divisione comporta:

- l'accensione di una servitù di passaggio sul Lotto A in favore del Lotto B, che potrebbe essere delimitata in una precisa fascia del lotto stesso;
- la compensazione economica dovuta da all'esecutato di € 11.300,00;
- la redazione e deposito di due nuove schede catastali: costo indicativo € 1.050,00 + I.V.A. e c.m. compresi diritti;
- la realizzazione di recinzione/cancello di separazione dei due lotti;
- costi di Notaio.

### Soluzione 2 (Dis. 1.2)

E' possibile anche dividere il lotto seguendo la linea di confine delle due unità immobiliari (foto 3), spostando il posto auto esattamente al centro della linea di confine, in modo tale che ogni lotto abbia a disposizione metà della copertura.

Lotto A (davanti u.i. esecutato) valore € 30.500,00

Superficie terreno: mq 44,5 valore: € 16.400,00

Posto auto mq 42 (1/2) valore: € 14.100,00

Lotto B (davanti u.i. ) valore € 40.500,00

Superficie terreno mq 71,5 valore: € 26.400,00

Posto auto mq 42 (1/2) valore: € 14.100,00

Detta divisione comporta:

- l'accensione di una servitù di passaggio sul Lotto A in favore del Lotto B, che potrebbe essere delimitata in una precisa fascia del lotto stesso;

- lo spostamento tettoia (costo indicativo, opere edili e di fabbro): € 3.500,00
- la compensazione economica dovuta da [ ] all'esecutato di € 5.000,00;
- la redazione e deposito di due nuove schede catastali: costo indicativo € 1.050,00 + I.V.A. e c.m. compresi diritti;
- la realizzazione di recinzione/cancello di separazione dei due lotti;
- costi di Notaio.

### Soluzione 3 (Dis. 1.3)

Divisione del lotto in due aree di pari dimensione, lasciando il posto auto dov'è.

Lotto A (davanti u.i. esecutato) valore € 21.400,00

Superficie terreno: mq 58 valore: € 21.400,00

Lotto B (davanti u.i. [ ]) valore € 49.600,00

Superficie terreno mq 58 valore: € 21.400,00

Posto auto mq 42 valore: € 28.200,00

Detta divisione comporta:

- l'accensione di una servitù di passaggio sul Lotto A in favore del Lotto B, che potrebbe essere delimitata in una precisa fascia del lotto stesso;
- la compensazione economica dovuta da [ ] all'esecutato di € 14.100,00;
- la redazione e deposito di due nuove schede catastali: costo indicativo € 1.050,00 + I.V.A. e c.m. compresi diritti;
- la realizzazione di recinzione/cancello di separazione dei due lotti;
- costi di Notaio.

### Soluzione 4

Divisione del lotto in due aree di pari dimensione, spostando il posto auto esattamente al centro della linea di confine, in modo tale che ogni lotto abbia a disposizione metà della copertura.

Lotto A (davanti u.i. esecutato) valore € 35.500,00

Superficie terreno: mq 58 valore: € 21.400,00

Posto auto mq 42 (1/2) valore: € 14.100,00

Lotto B (davanti u.i. [ ]) valore € 35.500,00

Superficie terreno mq 58 valore: € 21.400,00

Posto auto mq 42 (1/2) valore: € 14.100,00

Detta divisione comporta:

- l'accensione di una servitù di passaggio sul Lotto A in favore del Lotto B, che potrebbe essere delimitata in una precisa fascia del lotto stesso;
- nessuna compensazione economica;
- lo spostamento tettoia (costo indicativo, opere edili e di fabbro): € 3.500,00
- la redazione e deposito di due nuove schede catastali: costo indicativo € 1.050,00 + I.V.A. e c.m. compresi diritti;
- la realizzazione di recinzione/cancello di separazione dei due lotti;
- costi di Notaio.

Per la documentazione cartacea si vedano i documenti allegati Doc 1, 2, 3 e Dis. 1; per la documentazione fotografica si vedano le 3 fotografie (Foto 1-2-3).

Lovere, 5/9/2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Antonucci'.

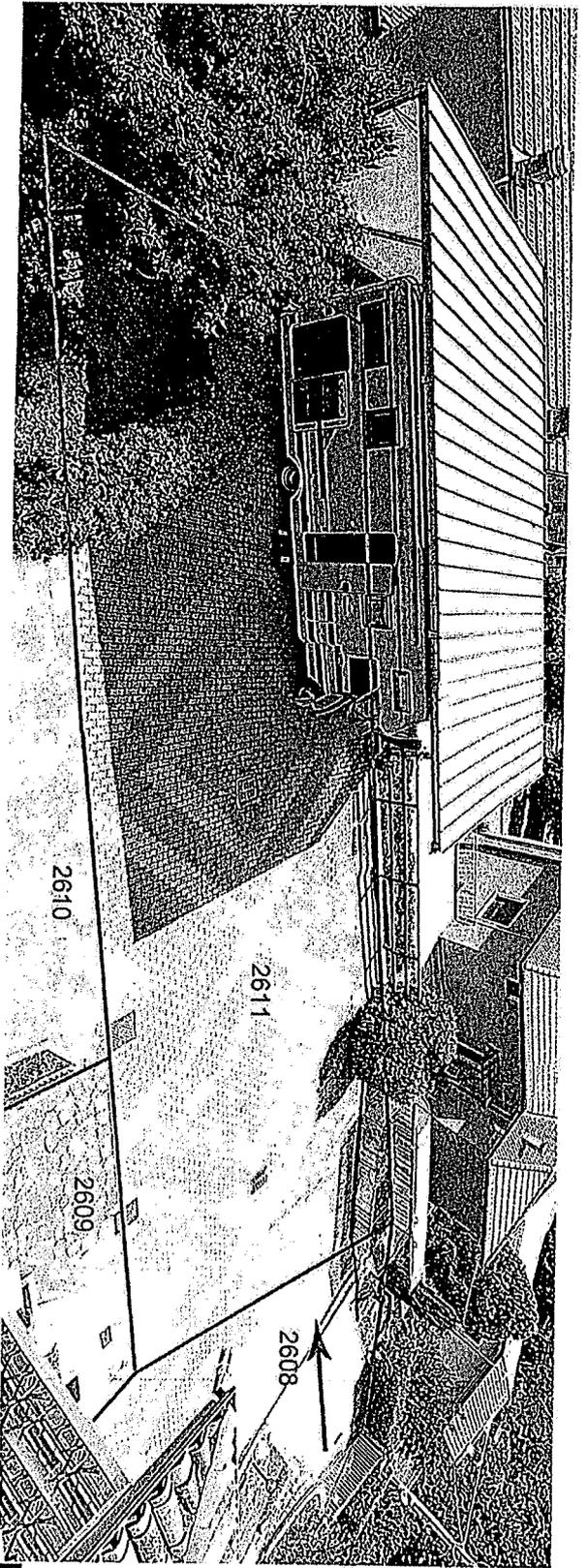


Foto 1

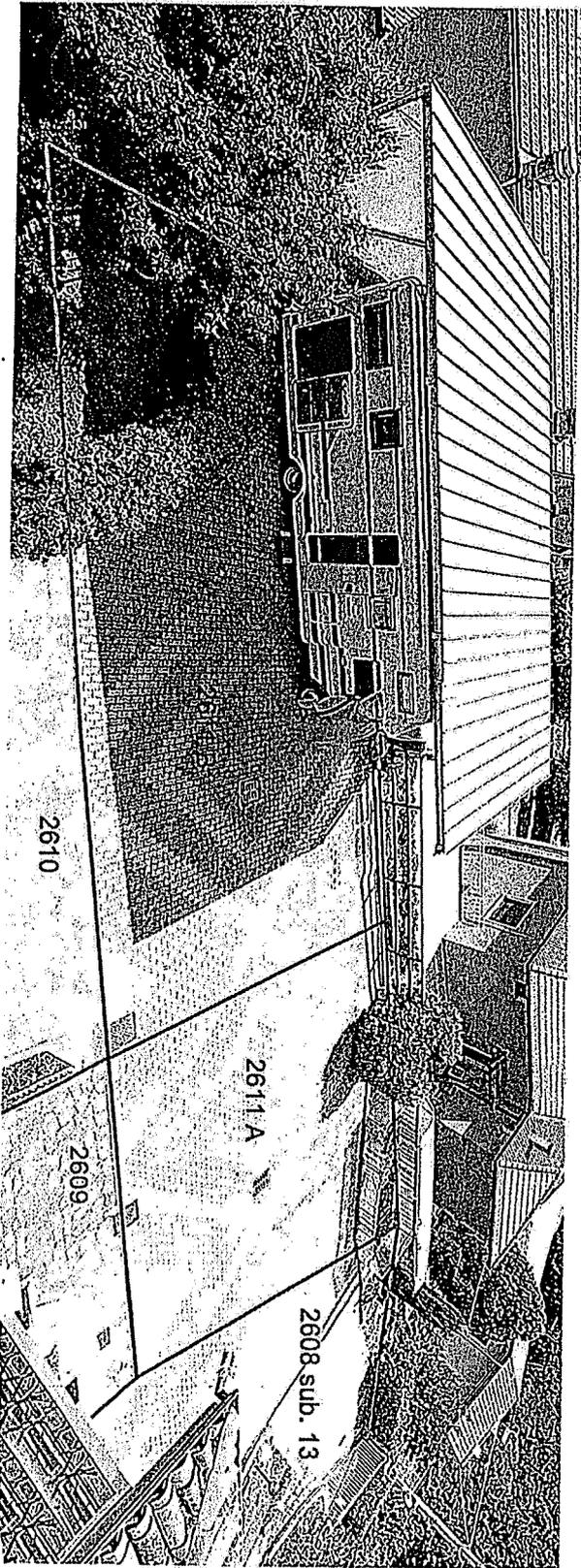


Foto 3

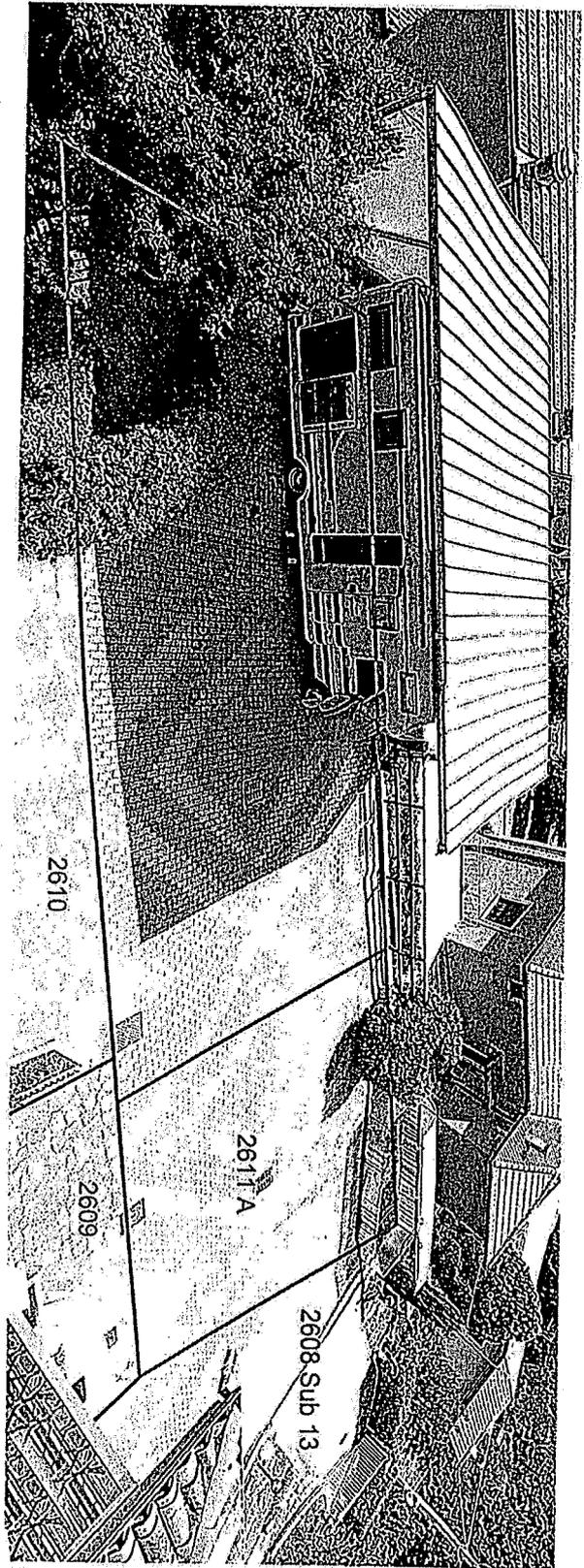


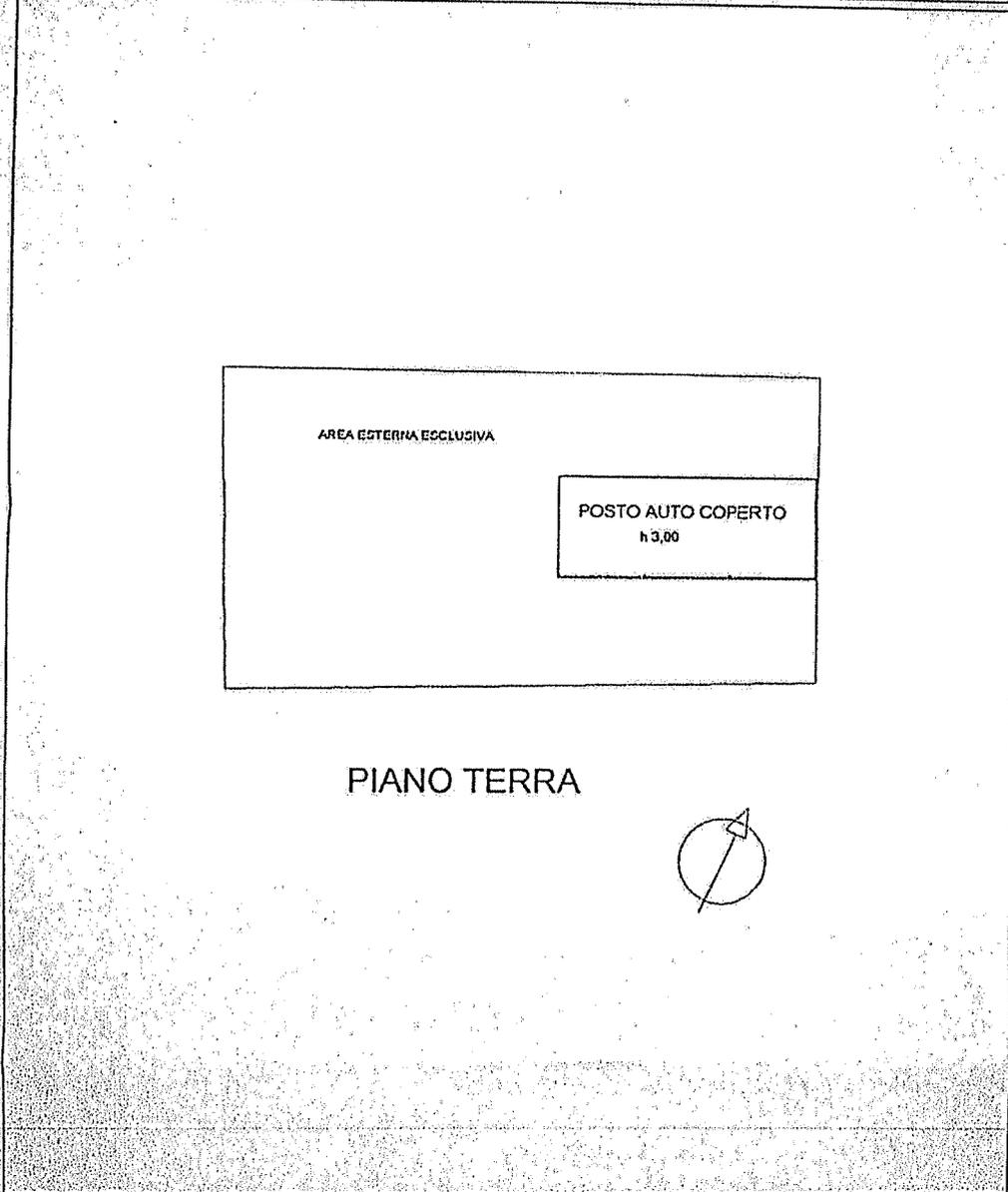
Foto 2



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. <b>BG0258342</b> del 18/11/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casazza	
Via Fonti civ. 12	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: MO	Patelli Gianluca
Foglio: 2	Iscritto all'albo:
Particella: 2611	Geometri
Subaltorno:	Prov. Bergamo N. 2317

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ufficio del Fabbricati - Situazione al 15/11/2011 - Comune di CASAZZA (BG47) - Sez. Urb. MO - Foglio: 2 - Particella: 2611 - Subaltorno: 0 -  
PONTI n. 10 piano 7 -  
15/11/2011 - n. IT299377 -

DOC. 2





**Tabella 2 - Tipologie di abusi con valore fisso dell'oblazione**

1. Tipologia dell'abuso	2. Importo dell'oblazione (€)
4	,
5	,
6	,
<b>TOTALE</b>	,

**ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI:**

**Tabella 3 - Nuove costruzioni, ampliamenti:**

Numero abitanti	Misura dell'anticipazione (euro/mq)	Superficie complessiva (mq)	Importo totale dell'anticipazione
Da 100.001 a 300.000	2 9 , 9 4	2 4 , 0 0	7 1 8 , 5 6

**Tabella 4: Ristrutturazioni, modifiche ed ampliamenti:**

Numero abitanti	Misura dell'anticipazione (euro/mq)	Superficie complessiva (mq)	Importo totale dell'anticipazione
Da 100.001 a 300.000	,	,	,

**DATI RELATIVI AL VERSAMENTO:**

**Oblazione:**

Tabella 1.a/b	Totale da versare	1 9 2 0 , 0 0	X 0,30 =	5 7 6 , 0 0
	Totale versato	1 7 0 0 , 0 0		
	Resta da versare	2 2 0 , 0 0	/2	
	Importo rate	1 1 0 , 0 0	seconda rata	
		1 1 0 , 0 0	terza rata	

Tabella 2	Totale da versare	,
	Totale versato	,



