

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura Esecutiva Immobiliare n°521/2013 R.E.

promossa da

**Unicredit S.p.A.**

contro

**.....**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. ....**

**Udienza di rinvio: prima data fissata 05.12.2014.**

.....

Relazione del C.T.U.

.....

Il sottoscritto Arch. Alberto Piantanida, libero professionista in Bergamo, nominato in data 11.07.2014 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione quale perito estimatore dei beni immobiliari facenti parte della procedura esecutiva in epigrafe, accettato l'incarico e ritirato i fascicoli di causa considerava i seguenti quesiti.

"Il CTU, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, 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;

2) ad una sommaria descrizione del bene;

3) per le costruzioni iniziate anteriormente al 02.09.1967, 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 delle costruzioni stesse;

4) per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3) accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità dalla 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;

5) per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/85.

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

indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n°1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) 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;

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;

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 o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno 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 ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale;

12) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

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 all'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 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 procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

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

16) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e 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 da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Autorizza il C.T.U. ad usare il mezzo proprio.

Concede al C.T.U. di depositare l'originale della Relazione almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata".

\* \* \*

Occorre rammentare che, essendo stato impossibile contattare per lungo periodo il debitore esecutato, si è richiesto al Sig. Giudice il mandato per accesso forzoso nonché proroga di giorni trenta per la consegna della Relazione di perizia (vedi Allegato 4). Per scupolo dello scrivente, nel frattempo si è potuto evitare ciò grazie ad un ulteriore tentativo di colloquio e relativo accordo con esito positivo.

L'ingresso alle unità immobiliari è avvenuto nella giornata di venerdì 21 novembre 2014 alle ore 09,30; tale data è stata concordata in base alla disponibilità delle persone la cui presenza era necessaria, quali, oltre allo scrivente, il Certificatore Energetico ed il suo collaboratore. Il Sig. .... si è allontanato dopo il nostro accesso all'immobile.

\* \* \*

Esaminati i documenti prodotti, espletati gli opportuni accertamenti ed indagini, il sottoscritto espone quanto segue.

RISPOSTE AI QUESITI:

Indice degli argomenti trattati:

- Ubicazione degli immobili .....pag. 7
- 1) Accertamenti legge 47/85 .....pag. 7
- 2) Accertamento Concessione Edilizia.....pag. 7
- 3) Accertamento destinaz. urbanistica per i terreni....pag. 8
- 4) Accertamento Identificazione catastale.....pag. 8
- 5) Certificazione energetica .....pag. 10
- 6) Accertamento intestatari immobile.....pag. 11
- 7) Accertamento provenienza dei beni con trascrizioni..pag. 11  
ed iscrizioni ipotecarie al ventennio.
- 8) Determinazione del valore degli immobili pignorati..pag. 14  
con descrizione sommaria degli immobili,  
dimensionamento e superfici, criteri di stima,  
calcolo della superficie commerciale e valore.
- 9) Formazione lotti omogenei.....pag. 19

- 10) Accertamento sull'attuale detentore dell'immobile .pag. 22
- 11) Accertamento di eventuale procedura espropriativa..pag. 22  
per pubblica utilità.
- 12) Volture.....pag. 22
- 13) Allegati.....pag. 22

**- UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva consistono in villetta unifamiliare che si sviluppa su quattro livelli, di cui due fuoriterra, con annessa area di pertinenza e terreni limitrofi.

Ubicata in posizione periferica a nord del Comune di ....., è sita in prossimità della strada provinciale che sale da ..... a ..... poco prima di giungere alla località ..... e di fronte ad una cava di pietra (Vedi fotografie nn° 01 e 02 in Allegato 3).

**1) ACCERTAMENTI LEGGE 47/85.**

Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura è stato edificato anteriormente alla data del 02.09.1967.

**2) ACCERTAMENTO CONCESSIONE EDILIZIA.**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ..... il fabbricato risulta oggetto di richiesta di ristrutturazione per il piano primo seminterrato, pratica edilizia Prot. n°7748 del 28.09.2007, previo parere favorevole del 04.12.2007 verbale n°4197.

In seguito è stato richiesto il permesso di costruire parzialmente in sanatoria Prot. 1928 n°133 del 07.03.2008, rettificato dal n°147 del 17.06.2008, relativamente ai lavori di ristrutturazione del piano seminterrato del fabbricato residenziale per realizzazione di nuova unità abitativa con parziale cambio di destinazione d'uso.

Successivamente, la richiesta di Permesso di costruire in variante, Prot.522 del 22.01.2009, al permesso di costruire n°147 del 17.06.2008, è stata oggetto di ulteriore richiesta di integrazioni da parte del Settore Tecnico del Comune e non è stata evasa essendo tutt'ora sospesa.

Nel P.G.T. vigente i beni immobili sono inseriti in Zona definita "Sistema ambientale" e specificamente "Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale" individuati con la nomenclatura R (Vedi Allegato 1).

### **3) ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA PER I TERRENI.**

Si allega il certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni ai mappali 990 e 993 (Vedi in Allegato 1).

### **4) ACCERTAMENTO IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

L'identificazione catastale delle unità immobiliari pignorate è la seguente:

N.C.E.U. Nel Comune di ..... (..) in Via ..... (in altri atti n°.....), foglio 6:

- mappale 980 sub 2, PT1-S1, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 9; R.C. € 790,18. In villetta, unità immobiliare ad uso abitazione con



terreno di pertinenza e strada, composta da ingresso, corridoio, cucina con terrazzo, soggiorno, tre camere e bagno al piano terreno (in realtà rialzato), ampio vano sottotetto al piano primo, quattro locali e servizi al piano primo sottostrada. Scheda catastale Prot. C/367 del 18.01.1986.

Confini dell'unità immobiliare: a nord stessa proprietà con affaccio su mappale 990, ad est stessa proprietà verso strada provinciale, a sud stessa proprietà con affaccio su mappale 4856, ad ovest stessa proprietà verso fiume .....

- mappale 980 sub 3, PS1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 47, R.C. € 70,39. Autorimessa con tettoia al piano primo sottostrada (oggetto di intervento di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso, non completamente realizzato ed attualmente allo stato grezzo). Scheda catastale Prot. C/367 del 18.01.1986.

Confini dell'unità immobiliare: a nord e ad est subalterno 2, a sud e ad ovest stessa proprietà.

- mappale 980 sub 4, PS1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 23, R.C. € 34,45. Autorimessa al piano primo sottostrada (oggetto di intervento di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso, non completamente realizzato ed attualmente allo stato grezzo). Scheda catastale Prot. C/367 del 18.01.1986.

Confini dell'autorimessa: a nord subalterno 2, ad est e a sud stessa proprietà, ad ovest subalterno 2.

- mappale 980 sub 5, PS2, Cat. C/6, Cl. 1, mq 46, R.C. € 68,90. Stalla con porticato al piano secondo sottostrada (oggetto di intervento di ristrutturazione quasi del tutto realizzato con cambiamento di destinazione d'uso parte in magazzino ed in gran parte in autorimessa). Scheda catastale Prot. C/367 del 18.01.1986.

Confini dell'unità immobiliare: a nord, ad est, a sud e ad ovest stessa proprietà.

**C.T.** Nel Comune di ..... (....) in Via ..... (in realtà ....), foglio 9:

- mappale 990, cat. prato, cl.4, di are 14.80 R.D. € 1,53 R.A. € 2,29.

Confini: a nord mappali 7649 e 993, ad est strada provinciale, a sud mappale 980, ad ovest fiume .....

- mappale 993, cat. seminativo, cl. 3, di are 02.20 R.D. € 0,57 R.A. € 8,80

Confini: a nord mappale 7649, ad est strada provinciale, a sud e ad ovest mappale 990.

(Vedi Allegato 2).

#### **5) CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

In Allegato 5 è inserito l'Attestato di Prestazione Energetica, relativo al solo appartamento subalterno 2 sito al piano rialzato, a firma del tecnico abilitato Geom. ....

#### **6) ACCERTAMENTO INTESTATARI IMMOBILI.**

In base alla documentazione della Conservatoria, all'atto della notifica del pignoramento trascritto in data 07.06.2013 ai nn°23474/16081, accertata la continuità delle trascrizioni, la debitrice esecutata ..... (minorenne, legalmente rappresentata dal genitore Sig. ....) risulta proprietaria per quota intera delle unità immobiliari in oggetto (Vedi anche a pagina 12 rigo 23).

**7) ACCERTAMENTO PROVENIENZA DEI BENI CON TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE AL VENTENNIO.**

Nel fascicolo a cura dello Studio Legale Avvocato ....., consegnato successivamente all'atto del giuramento, è contenuta la documentazione notarile del Notaio Dr. .... di ..... In detta documentazione sono riportati gli atti come segue, con eventuali specificazioni apportate tramite consultazione degli atti stessi e relative trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà di ..... nato a ..... il ....., cod. fisc. .... , per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in forza di atto del Notaio ..... del 30.06.1967 Rep.33919, trascritto a Bergamo il 20.07.1967 ai nn°13144/10194, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in forza di atto del Notaio ..... del ..... Rep.34974, trascritto a Bergamo il 09.10.1967 ai nn° 17372/13335 e successivo atto di affrancazione di livelli con atto in autentica Notaio .....

del 16.06.1975 Rep.54763, trascritto a Bergamo il 14.07.1975 ai nn° 11331/9908.

Per successione legittima in morte di ..... deceduto il ....., denuncia registrata a ..... il 31.01.2005 n°19/220 e trascritta a Bergamo il 05.09.2005 ai nn°54799/36007 la sua quota passava agli eredi ..... nata a ..... il ....., cod. fisc. ...., ..... nata a ..... il ....., cod. fisc. ...., per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Con atto di compravendita a rogito Notaio ..... del 15.03.2007 rep.2780/1289, trascritto a Bergamo il 22.03.2007 ai nn°18767/10537, i beni immobili vengono venduti alla Sig.ra ..... nata a ..... il ....., cod. fisc. ...., per la quota intera del diritto di piena proprietà.

Con lo stesso atto trascritto in data 22.03.2007 ai nn°18766/10536, veniva accettata tacitamente l'eredità di .....

Con atto giudiziario del Tribunale di Bergamo, sezione distaccata di ....., del 19.03.2011 n°10107/2011 e trascritto a Bergamo il 28.04.2011 ai nn°21426/12304, veniva accettata l'eredità con beneficio di inventario in morte di ..... deceduta il 27.09.2010, da parte di ..... nata a ..... il 19.01.2001, cod. fisc. ...., ..... nato a ..... il 13.10.2004, cod. fisc. ...., ..... nato a ..... il 13.07.2006, cod. fisc. ....

Gli immobili, fino alla data del 08.10.2014 (vedi allegato 2), sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudiziali ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 22.03.2007 ai nn°18768/4631 in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio ....., del 15.03.2007 n°2781/1290 di Rep., per complessivi € 550.200,00 a garanzia di un capitale di € 366.800,00 al tasso del 4,7% per la durata di anni 15, a favore di Unicredit Banca S.p.A., con sede in Bologna, cod. fisc. 12931320159, contro ..... nata a ..... il 16.08.1975 cod. fisc. ...., per quota intera del diritto di piena proprietà, e quale debitore non datore di ipoteca ..... nato a ..... il 12.05.1973, cod. fisc. ....

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 07.06.2013 ai nn°23474/16081 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Bergamo il 01.10.2012 n°2409/2013, a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, cod. fisc. 00348170101, contro ..... nata a ..... il 19.01.2001, cod. fisc. ...., per quota intera del diritto di piena proprietà di cui sopra.

Si segnala inoltre che successivamente alla trascrizione del pignoramento in oggetto risulta la seguente formalità.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 02.08.2013 ai nn°32191/5284, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 03.08.2011 n°6568 per complessivi €

95.774,00 a favore di ..... con sede in ....., Via ....., domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. .... in ..... Via ....., contro gli eredi della Sig.ra ....., nata a ..... il 16.08.1975, cod. fisc. .... per la quota intera del diritto di piena proprietà, Signori ..... nata a ..... il 19.01.2001 cod. fisc. ....., ..... nato a ..... il 13.10.2004 cod. fisc. .... e ..... nato a ..... il 30.07.2006 cod. fisc. ....

Per quanto riguarda la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, non risultano particolari annotazioni oltre a quelle già segnalate agli atti (Vedi Allegato 2).

#### **8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.**

##### a) Descrizione sommaria dell'immobile.

Esterni:

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione consta in villetta residenziale unifamiliare il cui nucleo originale è stato edificato in epoca remota in Via ....., nella zona nord del Comune tra il fiume ..... e la strada provinciale ..... (Vedi foto nn° 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 in Allegato 3).

Abbastanza dignitoso lo stato di manutenzione; esternamente l'edificio presenta sufficienti condizioni di facciate, balconi e copertura. Entrando nella proprietà (Vedi foto n°03), si nota il prospetto principale est che presenta una

breve copertura in coppi a protezione dell'ingresso al piano rialzato (Vedi foto nn°03, 05 e 06); un ampio terrazzo che gira lungo il perimetro sud ed ovest del fabbricato delimita il livello strada (Vedi foto nn°04, 07 e 08) sotto cui si sviluppano due piani seminterrati (Vedi foto nn°08, 09, 10) da cui sale un percorso carrabile interno asfaltato che conduce all'accesso del fondo (Vedi foto nn°09, 11, 12 e 13).

Interni:

Saliti pochi gradini, si entra nell'appartamento al piano rialzato attraversando un breve atrio che sfocia nel corridoio. Da qui si accede, a sinistra, nella cucina con attiguo terrazzo (Vedi foto n°14) e nel soggiorno (Vedi foto nn° 15 e 17); proseguendo nel corridoio (Vedi foto n°16), in senso antiorario si sviluppano una camera (Vedi foto n°18), il bagno (Vedi foto n°19), il vano scala che conduce ai piani inferiori (Vedi foto n°20), un ripostiglio con botola d'accesso al piano primo sottotetto (Vedi foto n°21) e la camera matrimoniale (Vedi foto n°22).

Dal vano scala (Vedi foto nn°20 e 23) si scende al primo piano seminterrato dove si notano gli interventi effettuati per la formazione di nuovi ambienti con nuove destinazioni, non terminati ed ancora allo stato grezzo (Vedi foto nn°24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35).

Un altro vano scala di più contenute dimensioni scende al piano secondo seminterrato dove gli interventi hanno destinato

a box e magazzino i locali in precedenza adibiti a stalla e porticato (Vedi foto nn°37, 38, 39, 40, 41 e 42).

Al piano rialzato i pavimenti sono in ceramica, come pure i rivestimenti del bagno e della zona cottura della cucina; le pareti ed i soffitti sono dipinti a tempera chiara alternata a varie tonalità pastello anche decise. Infissi e serramenti interni ed esterni sono in legno verniciato, come gli antoni a protezione delle aperture nelle facciate.

Ai piani primo e secondo seminterrato l'unica porta interna posizionata è quella di accesso dal vano scala all'autorimessa (Vedi foto nn° 36 e 37).

b) Dimensionamento e superfici: la superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature interne ed esterne ed alla metà di quelle eventualmente confinanti. Per gli ampi terrazzi ed i locali in corso di sistemazione si è calcolato metà della superficie, per il sottoteto un terzo della superficie. L'autorimessa è stata valutata a corpo.

c) Criteri di stima: per la valutazione dei beni immobili si è ritenuto adottare il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare gli immobili oggetto di valutazione con beni simili di cui si conosce il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Dai confronti effettuati, si è rilevato che i prezzi corrisposti per compravendita di unità immobiliari simili a quelle da valutare per ubicazione, epoca di costruzione, caratteristiche



tipologiche e condizioni di area di pertinenza, variano da € 900,00 ad € 1.100,00 al metro quadrato per la residenza e da € 13.000,00 ad € 15.000,00 a corpo per autorimessa di almeno mq 15 per veicolo. I terreni, secondo la tabella dei valori agricoli medi della Commissione Provinciale Espropri - Regione Agraria n°4, stima in €/mq 8,00 sia la qualità del prato classe 4 che quella del seminativo classe 3.

Considerato i punti suesposti, si ritiene opportuno assumere come valore € 1.000,00 al metro quadrato per la residenza, € 15.000,00 a corpo per posto auto in autorimessa ed €/mq 8,00 per i terreni.

Dopo aver calcolato la superficie commerciale dei beni immobili, si è proceduto alla loro valutazione.

d) Calcolo della superficie commerciale e valore:

A1 - Superficie commerciale dell'appartamento sito al piano rialzato, con sottotetto al piano primo e locali al piano primo seminterrato, il tutto identificato con i mappali 980 sub 2, sub 3 sub 4.

Piano rialzato:

Residenza mq 115,67

Terrazzo mq 93,19/2 mq 46,60

Piano primo:

Sottotetto mq 115,67/3 mq 38,56

Piano Primo Seminterrato:

Tutti i locali mq 204,01/2 mq 102,00

Terrazzo                                  mq 72,45/2                          mq 36,23  
Tot. mq 339,06

**VALUTAZIONE:**

mq 339,06 x €/mq 1.000,00 = € 339.060,00.

A2 - Superficie commerciale dei terreni

Terrano al mappale 990, cat. prato cl.4.

mq 1.480

Terrano al mappale 993 cat. seminativo, cl. 3.

mq 220

**VALUTAZIONE:**

mq 1.480 x €/mq 8,00 = € 11.840,00

mq 220 x €/mq 8,00 = € 1.760,00

Totale terreni = € 13.600,00

Si ritiene quindi di € **352.660,00** il valore commerciale delle unità immobiliari al mappale **980 sub 2, sub 3, sub 4** e dei terreni ai mappali **990** e **993**.

B - Superficie commerciale del locale magazzino e dell'autorimessa siti al piano secondo seminterrato, identificati con il mappale 980 sub 5.

Magazzino                                  mq 21,83/3                          mq 7,28

Autorimessa    mq 118,96

**VALUTAZIONE:**

Locale magazzino

mq 7,28 x €/mq 1.000,00 = € 7.280,00

Autorimessa

A corpo: mq 118,96/mq 15 sarebbero circa quasi otto posti auto. La conformazione dell'ampio locale impedisce però il parcheggio indipendente di non più di tre veicoli affiancati, ma è possibile posizionarne in tandem altri due o tre di dimensione medio piccola; si sono comunque considerati cinque posti auto coperti di relativa sufficiente comodità.

Posti auto n° 5 x € 15.000,00 = € 75.000,00.

Si ritiene quindi di € **82.280,00** il valore commerciale del magazzino con l'autorimessa al piano secondo seminterrato, identificati con il mappale **980 sub 5**.

\* \* \*

#### **9) FORMAZIONE LOTTI OMOGENEI.**

Vista la natura degli immobili si è ritenuto individuare due lotti così costituiti:

**LOTTO PRIMO** - N.C.E.U. Nel Comune di ..... (....) in Via ..... (in altri atti n° ....), foglio 6:

- mappale 980 sub 2, PT1-S1, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 9; R.C. € 790,18. In villetta, unità immobiliare ad uso abitazione con terreno di pertinenza e strada, composta da ingresso, corridoio, cucina con terrazzo, soggiorno, tre camere e bagno al piano terreno (in realtà rialzato), ampio vano sottotetto al piano primo, quattro locali e servizi al piano primo sottostrada. Scheda catastale Prot. C/367 del 18.01.1986.

Confini dell'unità immobiliare: a nord stessa proprietà con affaccio su mappale 990, ad est stessa proprietà verso strada

provinciale, a sud stessa proprietà con affaccio su mappale 4856, ad ovest stessa proprietà verso fiume .....

- mappale 980 sub 3, PS1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 47, R.C. € 70,39. Autorimessa con tettoia al piano primo sottostrada (oggetto di intervento di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso, non completamente realizzato ed attualmente allo stato grezzo). Scheda catastale Prot. C/367 del 18.01.1986.

Confini dell'unità immobiliare: a nord e ad est subalterno 2, a sud e ad ovest stessa proprietà.

- mappale 980 sub 4, PS1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 23, R.C. € 34,45. Autorimessa al piano primo sottostrada (oggetto di intervento di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso, non completamente realizzato ed attualmente allo stato grezzo). Scheda catastale Prot. C/367 del 18.01.1986.

Confini dell'autorimessa: a nord subalterno 2, ad est e a sud stessa proprietà, ad ovest subalterno 2.

**C.T.** Nel Comune di ..... (....) in Via ..... (in realtà .....), foglio 9:

- mappale 990, cat. prato, cl.4, di are 14.80 R.D. € 1,53 R.A. € 2,29.

Confini: a nord mappali 7649 e 993, ad est strada provinciale, a sud mappale 980, ad ovest fiume .....

- mappale 993, cat. seminativo, cl. 3, di are 02.20 R.D. € 0,57 R.A. € 8,80

Confini: a nord mappale 7649, ad est strada provinciale, a sud e ad ovest mappale 990. Quota intera.

**Valore stimato € 352.660,00.**

**LOTTO SECONDO** - N.C.E.U. Nel Comune di ..... (....) in Via ..... (in altri atti n°....), foglio 6:

- mappale 980 sub 5, PS2, Cat. C/6, Cl. 1, mq 46, R.C. € 68,90. Stalla con porticato al piano secondo sottostrada (oggetto di intervento di ristrutturazione quasi del tutto realizzato con cambiamento di destinazione d'uso parte in magazzino ed in gran parte in autorimessa). Scheda catastale Prot. C/367 del 18.01.1986.

Confini dell'unità immobiliare: a nord, ad est, a sud e ad ovest stessa proprietà. Quota intera.

**Valore stimato € 82.280,00.**

**10 ACCERTAMENTO SULL'ATTUALE DETENTORE DELL'IMMOBILE.**

I beni immobiliari in oggetto sono in godimento dei debitori esecutati e relativa famiglia.

**11) ACCERTAMENTO DI EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U.**

I beni pignorati non risultano attualmente oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

**12) VOLTURE.**

In caso di vendita verrà redatta e presentata domanda di voltura.

**13) ALLEGATI.**

Alla presente relazione si allega:

- 1) Certificazioni urbanistiche, elaborati grafici.
- 2) Consultazioni al N.C.E.U., schede catastali, ispezioni ipotecarie.
- 3) Documentazione fotografica.
- 4) Istanza al Sig. Giudice.
- 5) Attestato di Certificazione Energetica.

Fuori fascicolo: descrizione dei Lotti, nota spese con onorari del C.T.U. e del Certificatore Energetico.

.....

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il C.T.U. resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Bergamo, 09 dicembre 2014.

il C.T.U.

Arch. Alberto Piantanida