

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 1183/2017 Reg. Es. Imm.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\* \*\*

Promosso da:

Contro:

Giudice: **Dott.ssa Elena Laura Girardi**

Termine: **12 dicembre 2018**

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Geom. Marco Migliorini Mulazzani di Lallio – Via I° Maggio n.1**

**INCARICO**

Con Ordinanza del 30 maggio 2018, il sottoscritto Geom. Marco Migliorini Mulazzani, libero professionista con studio in Lallio (Bg), via I° Maggio n. 1, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo, con posizione n.4015, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bergamo, C.T.U. per la valutazione degli immobili pignorati nella suddetta procedura.

A seguito del giuramento di rito effettuato in modalità telematica in data 03 settembre 2018, veniva conferito al C.T.U. il seguente incarico:

provveda, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

- 1) alla identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto di 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 2) alla descrizione sommaria dei beni;
- 3) indichi per le costruzioni iniziate anteriormente al 01/09/67 ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/85 anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
- 4) accerti per le costruzioni iniziate successivamente a tale data, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa; indichi, in tali casi, se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a pagare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono edilizio che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6 della legge 47/1985 ovvero dell'art.4, comma 6 del d.p.r. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) alleggi per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune competente ai sensi dell'art. 18 Legge 47/85;
- 6) identifichi catastalmente l'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 se mancante, provveda, ove necessario, alla sua correzione o redazione e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) accerti, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi, in base ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.
- 8) accerti l'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione;
- 9) determini il valore degli immobili pignorati;
- 10) proceda all'eventuale 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;

- 11) accerti la comoda divisibilità dei beni;
- 12) accerti lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove gli immobili fossero occupati in base ad un contratto d'affitto, verifichi la data di registrazione e la data di scadenza del contratto compresa la data per l'eventuale disdetta nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni 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) accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 14) alleggi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura;
- 16) depositi il C.T.U. in separata e succinta relazione la descrizione del lotto o dei lotti formati con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito con descrizione del contesto in cui i beni sono ubicati, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare.

Il termine ultimo per l'invio della copia della perizia ai creditori e ai debitori a mezzo posta ordinaria elettronica e al deposito per via telematica della relazione e degli elaborati nonché, solo al creditore, idoneo supporto informatico contenente la relazione tecnico estimativa ed i relativi allegati, viene fissato per il giorno 12 dicembre 2018.

Esaminata la documentazione della Agenzia del Territorio, effettuate le visure catastali, le ricognizioni ed il rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il C.T.U. espone quanto segue.



## 2) DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato, sebbene di non recente costruzione, si trova in ottimo stato di manutenzione e di conservazione e per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali: considerevole superficie di calpestio, ampiezza dei vani, finiture di pregevole fattura, ricchezza di impianti tecnologici installati e giardino di notevole dimensione, può essere considerato di lusso.

La villa esternamente è stata interamente rivestita con pietra naturale posata alla "Palladiana", ha il tetto ricoperto da tegole curve e i canali di gronda con i tubi pluviali in rame.

Il piano terra è composto da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, 2 bagni e lavanderia. I pavimenti sono stati realizzati con listelli di legno, ad eccezione dei bagni e della cucina, i cui pavimenti e rivestimenti sono stati eseguiti con piastrelle di ceramica (10x10 e 40x40 cmq). Le porte interne sono in legno massello, i serramenti delle finestre sono in legno con vetri doppi.

Il piano interrato comprende un vasto locale tenuto a taverna, un corridoio attraverso il quale si accede a vari locali accessori, tra i quali una palestra attrezzata e una grande autorimessa. I materiali dei pavimenti variano dal legno per la taverna, dal parquet per la palestra e lo studio alla ceramica per i bagni, la dispensa e il locale di sgombero. Gli impianti idraulico sanitario, di riscaldamento ed elettrico sono funzionanti e a norma. Nel locale palestra sono collocate una cabina per la sauna e la doccia.

## 3) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brembate di Sopra sono depositate le seguenti autorizzazioni edilizie riguardanti la costruzione del fabbricato:

- Concessione Edilizia n.2756/1989 prot.5508 - Costruzione di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n.61/1990 – Pratica n.76/1990 prot.5012 – Variante alla C.E. n.2759/89 per spostamento tavolati – modifiche interne e esterne;
- Concessione Edilizia n.20/1991 – Pratica n.16/1991 prot.639 – Formazione di recinzione – accesso carrabile/pedonale;
- Abitabilità n.6036/1992 del 03/07/1997;
- Denuncia di attività del n.1291/2007 del 11/01/2007 per la costruzione piscina e locali accessori al piano interrato e relativa archiviazione del 11/11/2013 prot.14028, autorizzata dal Comune di Brembate di Sopra in data 02/12/2013 prot.14028/14952 CMR-cs.
- Denuncia di attività del n.1316/2007 del 05/03/2007 – Manutenzione straordinaria ad abitazione: modifiche esterne.

Considerati tutti gli elaborati relativi alle autorizzazioni edilizie rilasciate dall'ufficio tecnico comunale, il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità rispetto allo stato di fatto.

Tali difformità riguardano:

**Piano terreno** - non è contemplata la porta di collegamento tra locale cucina e lavanderia e il muro e i gradini interni al bagno sono difformi.

**Piano interrato** – piccolo ampliamento della superficie della taverna per lo spostamento di un serramento di finestra esterno. E' stata realizzata un'apertura nel muro che divide la taverna con l'intercapedine.



Tali difformità sono invece contemplate nell'ultima planimetria catastale depositata, che quindi è perfettamente rispondente allo stato di fatto.

Occorre pertanto, depositare una pratica edilizia per denunciare e sanare queste piccole difformità.

Il valore determinato è comprensivo delle spese da sostenere per normalizzare urbanisticamente la situazione.

(Vedasi allegato "B")

#### 4) NOTIZIE URBANISTICHE

Nel Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 14.09.2012, pubblicato sul B.U.R.L. in data 07 novembre 2012 - Serie Avvisi e Concorsi n.45, il fabbricato è inserito nel seguente Ambito:

PIANO DELLE REGOLE	
<b>ART. 29 R4_AMBITI CONSOLIDATI PARZIALMENTE EDIFICATI A CARATTERE SEMI-INTENSIVO</b>	
1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché sopraelevazione ed ampliamento e nuova costruzione.	
2) E' consentito il recupero dei sottotetti nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.l..	
3) E' consentito altresì l'ampliamento o la nuova costruzione non in aderenza ai fabbricati esistenti secondo le seguenti indicazioni:	
S.f.2	
$\Delta = \frac{\text{S.f.2}}{\text{S.r.c.}} \times 0,035$	
S.f. = superficie fondiaria - espressa in mq.	
S.r.c. = superficie residenziale complessiva - espressa in mq.	
comunque con limite massimo dello 0,50 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, dove $\Delta$ e la S.r.c. aggiuntiva espressa in mq.	
4) Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 5, commi 12 - 13 - 14 delle presenti norme.	
5) Sia nel caso di ampliamento, che di nuova costruzione, l'altezza massima non può superare m. 7,50.	
6) Nel caso di lotti liberi così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito a demolizione e consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi:	
Rapporto di utilizzazione:	Ru= 0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	Q= 35%
Altezza:	H= 7,50 m
Pendenza:	P= 40%
Distacco tra costruzioni:	De = 10,00 m
Distacco dai confini:	Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale:	Ds = 5,00 m o secondo allineamento preconstituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano
Parcheggio inerente la costruzione: $\leq 1$ mq/10 mc edificati.	
7) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titoio edilizio convenzionato" art. 21 delle presenti norme.	
8) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20. comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g);	

## 5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Appartamento con relativi accessori:

- Foglio 4, mappale 3786, sub. 2 – categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 8,5 vani – Rendita catastale € 702,38 – piano S1-T-1.

Autorimessa:

- Foglio 4, mappale 3786, sub. 3 – categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 80 mq – Sup. 80 mq – Rendita catastale € 152,87 – piano S1.
- Gli enti comuni alle due unità immobiliari urbane sono indicati con il subalterno 1 dello stesso mappale 3786.

Le due unità immobiliari risultano attualmente intestate ai signori:

- [REDACTED] proprietà per l'intero.

CONFINI:

Appartamento piano terra:

- a nord, mappale 3816;
- a est, mappali 2540, 5026;
- a sud, mappale 2538;
- a ovest, strada comunale (via Rampinelli).

Appartamento piano interrato:

- a nord, terrapieno e mappale 3786, sub.3;
- a est, terrapieno;
- a sud, terrapieno;
- a ovest, terrapieno.

Autorimessa:

Piano interrato:

- a nord, terrapieno;
- a est, terrapieno;
- a sud, mappale 3786, sub.2;
- a ovest, terrapieno e mappale 3786, sub.3.

(Vedasi allegato "A")

## 6) e 9)

### PROVENIENZA DEI BENI E RICOSTRUZIONE ANALITICA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il sig. [REDACTED] acquistò i beni esecutati, per l'intera proprietà, dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto preliminare di compravendita dal Notaio dott. Trecanni Franco in Brescia (BS) in data 06.11.2009 rep.138193/41762, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo il 01.12.2009 ai nr.78835 R.G. 49579 R.P. e in forza di atto di compravendita dal Notaio dott. Trecanni Franco in Brescia (BS) in data 31.10.2012 rep.144151/45520, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo il 09.11.2012 ai nr.48359 R.G. 32711 R.P.

ANNOTAZIONI:

- Annotazione presentata in data 13.03.2013 dal servizio di P.I. di Bergamo, registro particolare n.1398 e registro generale n.10451, Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.
- Annotazione presentata in data 16.08.2013 dal servizio di P.I. di Bergamo, registro particolare n.5149 e registro generale n.34291, Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.
- Annotazione presentata in data 01.10.2014 dal servizio di P.I. di Bergamo, registro particolare n.4204 e registro generale n.34948, inefficacia totale.
- Annotazione presentata in data 03.03.2015 dal servizio di P.I. di Bergamo, registro particolare n.1104 e registro generale n.7942, Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.
- Annotazione presentata in data 06.09.2017 dal servizio di P.I. di Bergamo, registro particolare n.6023 e registro generale n.40159, inefficacia parziale.

Con atto pubblico del Notaio dott. Trecanni Franco in Brescia (BS) in data 06.11.2009 rep.138192/41761, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo il 01.12.2009 ai nr.78834 R.G. 49578 R.P.,

su parte delle unità immobiliari censite al mappale 3789, sub. 2 e 3 (due vani utili e ripostiglio al piano interrato, vano utile e servizio al piano terreno oltre a solaio nel piano sottotetto).

ANNOTAZIONI:

- Annotazione presentata in data 13.03.2013 dal servizio di P.I. di Bergamo, registro particolare n.1397 e registro generale n.10450, Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.
- Annotazione presentata in data 01.10.2014 dal servizio di P.I. di Bergamo, registro particolare n.4203 e registro generale n.34947, inefficacia totale.
- Annotazione presentata in data 03.03.2015 dal servizio di P.I. di Bergamo, registro particolare n.1103 e registro generale n.7941, Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

La sig.ra

la quota di metà degli immobili eseguiti, in forza dell'atto pubblico di donazione stipulato in data 22.01.1997 n. rep.48794 del notaio Piero Boni in Almenno San Salvatore (BG) in data 22.01.1997 rep.48794, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo il 08.02.1997 ai nr.4759 R.G. 3881 R.P.

Con questo acquisto, la divenne unica proprietaria degli immobili.

I signori divennero proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del terreno contraddistinto con il fg.9 mappale 3786 (ex 2540/b), sul quale sorgono le unità immobiliari eseguite, a seguito di acquisto fattone in forza di atto di compravendita del Notaio dott. Giovanni Nosari in Bergamo (BG) in data 28 luglio 1989 rep.91553, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo il 24.08.1989 ai nr.23632 R.G. 17765 R.P.



Il mappale 3786 è stato generato dal frazionamento del mappale 2540 avvenuto in data 05.02.1990 e approvato in data 08.05.1990 al numero di prot.10068.

(Vedasi allegato "C")

Formalità pregiudizievoli al ventennio:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria di Bergamo dal Notaio dott. Boni Pietro, in data 14.05.2002 n.55970 di repertorio, trascritto a presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo il 17.05.2002 ai numeri 21343 di R.G. e 5437 di R.P., a favore della [REDACTED] a carico della [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario per capitale di € 206.583,00 ed una somma iscritta per € 413.166,00 da restituire in anni 20. Interveniva all'atto di mutuo, come debitore non datori di ipoteca, il sig. [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 25.02.2011 al numero di repertorio 1029/2011, trascritto in Bergamo in data 11.03.2011 ai numeri 13230 di R.G. e 2646 di R.P., a favore di [REDACTED] a carico dei sig.ri [REDACTED] per capitale di € 49.614,61 ed una somma iscritta per € 67.000,00.
- Domanda Giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Bergamo del 31.01.2013 al numero di repertorio 2138, trascritto in Bergamo in data 19.02.2013 ai numeri 6677 di R.G. e 4638 di R.P., a favore di [REDACTED] a carico dei sig.ri [REDACTED]
- Domanda Giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Bergamo del 26.04.2013 al numero di repertorio 8550, trascritto in Bergamo in data 26.06.2013 ai numeri 25982 di R.G. e 17728 di R.P., a favore di [REDACTED] a carico dei sig.ri [REDACTED]
- Domanda Giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Bergamo del 07.11.2014 al numero di repertorio 18290/2014, trascritto in Bergamo in data 30.12.2014 ai numeri 48490 di R.G. e 34420 di R.P., a favore di [REDACTED] a carico dei sig.ri [REDACTED]
- Inefficacia parziale del Tribunale di Bergamo del 07.04.2017 al numero di repertorio 971, trascritto in Bergamo in data 06.09.2017 ai numeri 40159 di R.G. e 6023 di R.P., a favore di [REDACTED]

Il Giudice dichiara inefficace, nei confronti della [REDACTED] il contratto di trasferimento di diritti reali con corrispettivo assistenziale, trascritto in data 09.11.2012 ai numeri 48359/32711.

- Pignoramento immobiliare, atto giudiziario esecutivo dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bergamo del 21.11.2017 al numero di repertorio 12236, trascritto in Bergamo in data 12.01.2018 ai numeri 1776 di R.G. e 1183 di R.P., a favore di [REDACTED] con sede in Roma, Codice Fiscale 09339391006, a carico del sig. [REDACTED] per l'intera quota di proprietà. L'importo per il quale viene trascritto il pignoramento è di € 104.628,84 oltre interessi, spese ed accessori.

(Vedasi allegato "D")

10) 11) e 12)

#### VALUTAZIONE

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti nel Comune di Brembate di sopra per beni similari.

Abitazione P.T.	mq. 230,25 x €/mq 1.600,00 = € 368.400,00
Piano Interrato	
Palestra e taverna	
con servizio	mq. 143,62 x €/mq 1.100,00 = € 157.982,00
Cantina/sgombero	mq. 78,44 x €/mq 600,00 = € 47.064,00
Autorimessa:	a corpo = € 40.000,00
Locale sottotetto:	mq. 29,16 x €/mq 800,00 = € 23.328,00
	<b>= € 636.744,00</b>

Il valore attribuito è comprensivo delle due aree esterne esclusive.

#### VALORI ARROTONDATO:

**€ 635.000,00**

#### POSSESSO

Gli immobili risultano utilizzati dall'esecutato.  
Non risulta vincoli o oneri gravanti sui beni.

#### 13) PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Da indagini eseguite presso gli uffici comunali, non risulta che siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

**14) ALLEGATI**

- A) Visura, scheda catastale, estratto di mappa;
- B) Pratiche edilizie;
- C) Provenienza dei Beni;
- D) Copia iscrizioni e trascrizioni;
- E) Documentazione fotografica.



**15) PIGNORAMENTI SUCCESSIVI**

Non esistono pignoramenti successivi alla data del 12 gennaio 2018.

(Vedasi allegato "D").

Lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni.

Il C.T.U.

(Geom. Marco Migliorini Mulazzani)

Lallio, 07 dicembre 2018

