

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
Giudice Esecutore Dr. Giovanni Panzeri  
Udienza: 28/10/2016

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
N° 182/2015 (riunisce la N° 687/2015)

Promossa da: [REDACTED] (Es. Imm. n°182/15)  
Assistita da: Avv. Bartolomeo Falcone

[REDACTED] Es. Imm. n°687/15)  
Assistito da: Avv. Guido Scudeletti

Contro: [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**  
Immobili in Torre Boldone, Via Gaito n. 20

**Tecnico incaricato: Arch. Paolo Santus**  
Studio: Via Coghetti 124 Bergamo tel/fax 035-260986, cell. 339-5404834  
E-mail ordinaria: "paolosantus@libero.it"  
E-mail certificata: "paolo.santus@archiworldpec.it"



## RELAZIONE DI PERIZIA Immobile in Torre Boldone, Via Gaito n. 20

Nel corso dell'Udienza del 20/04/2016 il G.E. Dr. Giovanni Panzeri ha incaricato il sottoscritto Arch. Paolo Santus, residente a Bergamo in Via Carducci 308, di redigere perizia tecnico-estimativa in riferimento alla Procedura esecutiva n°687/15. In tale consesso il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, ha prestato il giuramento secondo le formule di rito. In prosieguo di udienza l'Ill.mo Sig. Giudice ha affidato allo scrivente, in qualità di Esperto Estimatore, l'incarico di provvedere a dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini, 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 n°47/1985, 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), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6/6/2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

*presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6 L. 47/1985 ovvero dall'art.46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*5) per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della 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 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) 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 iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli;*

*all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla*



*data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*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 procedendo, se necessario, al relativo 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 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;*

*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 congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*15) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;*

*16) al deposito di separate 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.*



In data 04/07/2016 il G.E. Dr. Giovanni Panzeri disponeva la riunione della procedura n. 687/2015 Reg. Es. Imm. alla procedura n. 182/2015 Reg. Es. Imm. e la Cancelleria informava il C.T.U. di tale disposizione in data 05/07/2016.

xxx

La presente relazione tecnico-estimativa è redatta in risposta ai quesiti sopra riportati formulati dal Giudice dell'Esecuzione, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in sito in data [REDACTED] degli accertamenti e delle indagini svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Boldone in data [REDACTED] e presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

Riepilogo per punti della relazione tecnico-estimativa:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	PAG. 06
2. DESCRIZIONE DEI BENI	PAG. 07
3. ANNO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG. 09
4. SITUAZIONE EDILIZIA	PAG. 09
5. DESTIAZIONE URBANISTICA	PAG. 10
6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 11
7. ACCERTAMENTO PROPRIETA' DEI BENI	PAG. 12
8. PROVENIENZE, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E SERVITU'	PAG. 12
9. STIMA DEI BENI	PAG. 16
10. FORMAZIONE LOTTI	PAG. 18
11. DIVISIBILITA' DEI BENI	PAG. 18
12. STATO DI POSSESSO DEI BENI E AFFITTANZE	PAG. 18
13. PROCEDURE ESPROPRIATIVE	PAG. 19
14. PLANIMETRIA DEI BENI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	PAG. 19
15. VOLTURA CATASTALE	PAG. 20
16. DESCRIZIONE SINTETICA PER BANDO D'ASTA	PAG. 20



## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

*QUESITO N.1) Provveda l'Esperto Estimatore: 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.*

*f*

Trattasi di n.1 abitazione singola più autorimessa e area esclusiva poste in Comune di Torre Boldone, Via Gaito n.20 (All. A – elaborato grafico).

Le unità immobiliari sono inserite all'interno di un'area di proprietà esclusiva sita in zona collinare alla periferia del Comune di Torre Boldone (All. B – documentazione fotografica).

### **Abitazione**

- Comune Censuario di Torre Boldone, foglio 5, mapp. n.1463 e n.1464 sub.2 graffiati (All. D1 – planimetria catastale):  
abitazione singola distribuita su piano seminterrato e piano rialzato, ripostiglio/legnaia al piano interrato, inseriti in area esclusiva confinante: in lato ovest con la via Gaito, in lato sud con la via Divisione Alpina, in lati nord/est con aree verdi di proprietà di terzi;
- Comune Censuario di Torre Boldone, foglio 5, mapp. n.1464 sub.1 (All. D2 – planimetria catastale):  
autorimessa doppia posta al piano seminterrato, esterna alla proiezione dell'abitazione di cui al mapp. 1463/1464 sub.2, è confinante: in lato est con ripostiglio dell'unità immobiliare di



proprietà di cui al mapp. 1463/1464 sub.2, in lati nord/ovest/sud con area di proprietà esclusiva del suddetto mapp. 1463/1464 sub.2.

xxx

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

*QUESITO N.2) Provveda l'Esperto Estimatore: ad una sommaria descrizione del bene.*

Le proprietà immobiliari oggetto di perizia consistono in un'abitazione singola distribuita su due piani, seminterrato e rialzato, un'autorimessa doppia e un ripostiglio posti al piano seminterrato, tutte inserite in ampia area di proprietà esclusiva sita in Comune di Torre Boldone, Via Gaito n°20 (All. A – elaborato grafico, All. B – documentazione fotografica).

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti esterni in muratura intonacata con inserti in pietra, i lavori relativi all'ultima variante sono stati ultimati nell'anno 2007, è posto in zona residenziale urbanizzata negli anni '60/'70 in un'area collinare e periferica del Comune di Torre Boldone. Al fabbricato si accede pedonalmente da Via Gaito e carralmente da Via Divisione Alpina.

### **Abitazione + ripostiglio/legnaia**

L'immobile è distinto in mappa al n. 1463/1464 sub. 2 (graffati), l'abitazione è distribuita su due piani collegati tra loro tramite scala interna, il piano rialzato adibito ad abitazione ed il piano seminterrato con locali di servizio e di svago, il ripostiglio/legnaia è esterno al corpo di fabbrica dell'abitazione, si trova al piano seminterrato, adiacente l'autorimessa di cui al mapp. n.1464 sub. 1.

Il piano rialzato dell'abitazione è così costituito: ingresso, cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, n.2 ripostigli, n. 3 balconi. Le finiture



della proprietà immobiliare sono di ottima qualità: tutti i locali hanno pavimenti in parquet, i bagni hanno rivestimenti in ceramica, i balconi hanno pavimenti in gres, i serramenti esterni sono in legno con tapparelle in plastica, i serramenti interni sono in legno verniciato di bianco. L'abitazione è provvista di impianto elettrico, idrico e sanitario, l'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas che alimenta le serpentine a pavimento in tutti i locali e gli elementi scaldasalviette nei bagni.

Una scala interna in pietra collega il piano rialzato al piano seminterrato che è così costituito: ampio locale taverna (adibito a soggiorno con zona cottura), n.3 locali di servizio, n. 1 bagno. Le finiture della proprietà immobiliare sono di ottima qualità: tutti i locali hanno pavimenti in parquet, la zona cottura ha pavimento in pietra, il bagno ha le pareti finite a stucco lucido impermeabile, i serramenti esterni sono in legno senza oscuramenti, i serramenti interni sono in legno verniciato di bianco. Anche questo piano d'abitazione è provvisto di impianto elettrico, idrico e sanitario, l'impianto di riscaldamento è realizzato con serpentine a pavimento in tutti i locali più elemento scaldasalviette nel bagno, tutti alimentati dalla caldaia posta al piano rialzato.

Il ripostiglio/legnaia adiacente all'autorimessa ha finiture di qualità adeguata alla destinazione d'uso: pavimento in ceramica, serramento avvolgibile in legno e metallo con apertura elettrica, impianto elettrico.

#### Autorimessa

Distinta in mappa al n. 1464 sub. 1 è costituita da un ampio vano adeguato al ricovero di n.2 autovetture, è adiacente al locale ripostiglio/legnaia di cui al mapp. n.1463/1464 sub. 2.

La costruzione è posta al piano seminterrato realizzata all'esterno del perimetro dell'abitazione di cui al mapp. n.1463/1464 sub.2.





Le finiture della proprietà immobiliare sono di qualità adeguata alla destinazione d'uso con pavimenti in ceramica, serramenti avvolgibili in legno e metallo con apertura elettrica, impianto elettrico e idrico.

xxx

Le proprietà immobiliari risultano in ottimo stato di manutenzione e sono occupate dai debitori eseguiti.

#### SUPERFICI COMMERCIALI

Abitazione piano rialzato, mq. 195,32;

Abitazione piano seminterrato, mq. 192,93;

Balconi, mq. 38,76;

Ripostiglio/legnaia, mq. 16,20;

Autorimessa, mq. 31,80;

Area, mq. 1.071,50.

xxx

### 3. ANNO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI

*QUESITO N.3) Provveda l'Esperto Estimatore: 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 n°47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.*

L'edificio oggetto di perizia è stato costruito negli anni '60 ed è stato ristrutturato ed ampliato nell'anno 2007, con i titoli autorizzativi indicati al successivo punto 4.

xxx

### 4. SITUAZIONE EDILIZIA

*QUESITO N.4) Provveda l'Esperto Estimatore: per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa*



*ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell' ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6/6/2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6 L. 47/1985 ovvero dall'art.46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

In base agli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Boldone in data [REDACTED] la realizzazione del fabbricato oggetto di perizia è stata autorizzata con i seguenti provvedimenti edilizi:

- D.I.A. n. 110/2006 del 27/12/2006 e variante n. 32/2007 del 03/05/2007, intestate a [REDACTED]

Successivamente non sono stati eseguiti lavori od opere soggetti a licenza edilizia, concessione o sanatoria.

Tramite i sopralluoghi effettuati in sito si è potuta constatare la corrispondenza dei luoghi con quanto approvato nei succitati provvedimenti edilizi.

L'edificio in oggetto risulta provvisto di "Certificato di agibilità" rilasciato dal Comune di Torre Boldone in data 13/06/2008 (All. E).

xxx

## **5. DESTINAZIONE URBANISTICA**

*QUESITO N.5) Provveda l'Esperto Estimatore: per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*



L'area di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia è urbanisticamente regolamentata dal vigente P.G.T. del Comune di Torre Boldone, inserita nel perimetro vincolato del "Parco dei colli di Bergamo" in Zona urbanistica denominata "Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente" (All. F), dove si conferma l'attuale destinazione d'uso.

XXX

## **6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

*QUESITO N.6) Provveda l'Esperto Estimatore: 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.*

Al Catasto dei Fabbricati del Comune Censuario di Torre Boldone le unità immobiliari oggetto di perizia risultano in piena proprietà indivisa dei debitori esegutati [REDAZIONE]

[REDAZIONE] (All. C1 e C2 - visure catastali) e risultano così censite:

- Abitazione contraddistinta al foglio 5, mappale 1463 e 1464 sub.2 (graffati), categoria A/7, classe 3, vani 9.5, rendita € 1.251,12 (all. D1, planimetria catastale);
- Autorimessa contraddistinta al foglio 5, mappale 1464 sub.1, categoria C/6, classe U, sup. cat. mq.42, rendita € 87,38 (all. D2,



planimetria catastale).

Durante i sopralluoghi effettuati non si sono riscontrate difformità tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e la consistenza reale degli immobili.

XXX

## **7. ACCERTAMENTO PROPRIETA' DEI BENI**

*QUESITO N.7 Provveda l'Esperto Estimatore: 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;*

Gli immobili descritti nel presente elaborato peritale, meglio identificati al precedente punto 6, alla notifica dell'atto di pignoramento in data 06/07/2015 Rep. n.7877 Ufficiale Giudiziario di Bergamo (trascrizione a Bergamo in data 25/09/2015 ai n.ri 37531/25972), risultavano essere intestati ai debitori esecutati [REDACTED] piena proprietà indivisa [REDACTED]. I predetti [REDACTED] acquistavano gli immobili in oggetto in forza di atto di compravendita in data 04/07/2008 n.ri 46.248/24.173 di repertorio notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo in data 11/07/2008 ai n.ri 44.892/25.916.

XXX

## **8. PROVENIENZE, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E SERVITU'**

*QUESITO N.8 Provveda l'Esperto Estimatore: all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o*



*che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

### 8.1 PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili oggetto di procedura censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Torre Boldone come segue:

- foglio 5, mappale 1463/1464 sub.2 (graffati), categoria A/7;
- foglio 5, mappale 1464 sub.1, categoria C/6;

risultano di proprietà dei suddetti [REDACTED] per averli acquistati da [REDACTED] in dipendenza di atto in data 4 luglio 2008 n.ri 46.248/24.173 di repertorio notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo in data 11/07/2008 ai n.ri 44.892/25.916;

al venditore, le unità immobiliari di cui sopra, erano pervenute da [REDACTED] in virtù di atto di acquisto in data 31 gennaio 2007 n.ri 48.419/30.932 di repertorio notaio Francesco Mannarella, trascritto a Bergamo in data 2 febbraio 2007 ai n.ri 7.251/4.369;

per quest'ultima, il titolo di provenienza era costituito dall'atto a rogito del notaio Celestino Terzi, in data 24 luglio 1964 n. 24.411 di repertorio, trascritto a Bergamo il 12 agosto 1964 al n.ri 12.495/10.825.



## 8.2 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari sopra descritte risultano gravate da:

- 1) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11 luglio 2008 ai n.ri 44.893/9.027, a favore di "Credito Bergamasco S.P.A." con sede in Bergamo, contro i suddetti signori [REDACTED] garanzia di un mutuo di € 900.000,00 della durata di anni 24 - 11 mesi - 30 giorni, con un montante ipotecario di € 1.800.000,00, mutuo concesso con atto in data 4 luglio 2008 n.ri 46249/24174 di repertorio notaio Stefania Russo;
  
- 2) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20 aprile 2015 ai n.ri 15068/10524, a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], a carico della sola quota del suddetto [REDACTED] a garanzia del credito di € 21.016,39 oltre accessori, va precisato che il pignoramento e la relativa nota di trascrizione indicano l'immobile della sola abitazione, senza citare l'autorimessa, e lo stesso viene identificato in modo incompleto con il solo mappale 1463;
  
- 3) ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27 agosto 2015 ai n.ri 35133/5780, a favore del "Banco Popolare Società Cooperativa" con sede in Verona, per la somma complessiva di € 122.229,01, a carico della sola quota del suddetto [REDACTED] gravante, oltre ad altre proprietà, l'unità immobiliare oggetto di perizia identificata con il mappale 1464 sub.1 (autorimessa);



4) ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 agosto 2015 ai n.ri 35168/5788, a favore di "BPL Mortgages S.r.l." con sede in Conegliano (TV), per la somma complessiva di € 52.286,74, a carico della sola quota del suddetto [REDACTED] gravante, oltre ad altre proprietà, l'unità immobiliare oggetto di perizia identificata con il mappale 1464 sub.1 (autorimessa);

5) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25 settembre 2015 ai n.ri 37531/25972, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro i suddetti signori [REDACTED] a garanzia del credito di € 8.842,88 oltre accessori, gravante le unità immobiliari oggetto di perizia poste in Torre Boldone (BG) identificate con i mappali 1464 sub.1 e sub.2.

Vanno inoltre considerati i seguenti "Interventi" operati da Equitalia Nord S.p.a.:

- in data 18/04/2016 richiesta di ammissione a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi di cui all'Esecuzione Immobiliare n.182/15, per il proprio credito di € 85.136,99;
- in data 18/04/2016 richiesta di ammissione a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi di cui all'Esecuzione Immobiliare n.687/15 (riunita all'Esecuzione Immobiliare n.182/15) per il proprio credito di € 83.544,05.



### 8.3 SPESE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un'abitazione singola e un'autorimessa edificate all'interno di un'area di proprietà esclusiva dove non sussistono costi di gestione o manutenzione in condominio con altre proprietà.

XXX

### 9. STIMA DEI BENI

*QUESITO N.9 Provveda l'Esperto Estimatore: alla determinazione del valore degli immobili pignorati.*

Gli immobili in oggetto, meglio descritti al precedente "Punto 2", riguardano un'abitazione singola e un'autorimessa poste in Comune di Torre Boldone Via Gaito n.20, costruiti negli anni '60 sono stati ristrutturati ed ampliati nell'anno 2007.

#### Riepilogo delle superfici commerciali

Superfici lorde:

Abitazione piano rialzato, mq. 195,32;

Abitazione piano seminterrato, mq. 192,93;

Balconi, mq. 38,76;

Ripostiglio/legnaia, mq. 16,20;

Autorimessa, mq. 31,80;

Area, mq. 1.071,50.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Per la valutazione delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico/comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare alla luce dei valori correnti in zona. Al valore stabilito come base di riferimento sono stati





considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Ai fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

### PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente perito estimatore ha potuto determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia estimativa.

#### - Abitazione, piano rialzato

Superficie mq. 195,32 x €/mq. 1.800,00 = € 351.576,00 +

#### - Abitazione, piano seminterrato

Superficie mq. 192,93 x €/mq. 1.500,00 = € 289.395,00 +

#### - Balconi

Superficie mq. 38,76 x €/mq. 250,00 = € 9.690,00 +

#### - Ripostiglio esterno (legnaia)

Superficie mq. 16,20 – a corpo = € 5.000,00 +

#### - Autorimessa

Superficie mq. 31,80 – a corpo = € 14.000,00 +

#### - Area

Superficie mq. 1.071,50 – a corpo = € 10.000,00 =

Totale € 679.661,00

**Il valore complessivo dell'immobile, arrotondato per difetto, risulta essere di € 679.000,00**



XXX

## **10. FORMAZIONE LOTTI**

*QUESITO N.10 Provveda l'Esperto Estimatore: 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;*

In riferimento alla conformazione, destinazione ed ubicazione dei beni immobili oggetto di pignoramento di cui alla procedura nr. 182/2015, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto alla formazione di n° 1 lotto, meglio descritto ai precedenti punti 1 - 2 - 9.

### **- Lotto unico**

Abitazione piano rialzato, mq. 195,32;

Abitazione piano seminterrato, mq. 192,93;

Balconi, mq. 38,76;

Ripostiglio/legnaia, mq. 16,20;

Autorimessa, mq. 31,80;

Area, mq. 1.071,50.

**Il valore complessivo del lotto risulta essere di € 679.000,00**

XXX

## **11. DIVISIBILITA' DEI BENI**

*QUESITO N.11 Provveda l'Esperto Estimatore: all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;*

Gli immobili oggetto della presente procedura sono riuniti in un unico lotto, come precedentemente indicato ai punti 9 e 10 della relazione.

XXX

## **12. STATO DI POSSESSO DEI BENI E AFFITTANZE**



*QUESITO N.12 Provveda l'Esperto Estimatore: 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.*

Dagli accertamenti eseguiti non risultano in corso affittanze relative ai beni pignorati. Gli immobili oggetto della presente procedura risultano occupati dai debitori esecutati.

Dalle verifiche effettuate non risultano gravanti sui beni, vincoli o oneri di natura condominiale, di attitudine edificatoria o di carattere storico-artistico.

XXX

### **13. PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

*QUESITO N.13 Provveda l'Esperto Estimatore: all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.*

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Boldone non risulta che i beni immobili in questione siano oggetto di procedure espropriative per Pubblica Utilità.

XXX

### **14. PLANIMETRIA DEI BENI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*QUESITO N.14 Provveda l'Esperto Estimatore: all'allegazione delle planimetrie degli*



*immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

In riferimento alla presente parte del quesito si rimanda alla documentazione di seguito allegata (All. A elaborato grafico – All. B documentazione fotografica – All. D planimetrie catastali).

XXX

### **15. VOLTURA CATASTALE**

*QUESITO N. 15 Provveda l'Esperto Estimatore: proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.*

Successivamente alla vendita, in ottemperanza alla comunicazione della Cancelleria, verranno predisposte e presentate al competente U.T.E. le necessarie domande di voltura.

XXX

### **16. DESCRIZIONE SINTETICA PER BANDO D'ASTA**

*QUESITO N. 16 Provveda l'Esperto Estimatore: 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.*

Si rimanda al Bando di vendita immobiliare allegato separatamente.

XXX

### **RIEPILOGO**

Il valore degli immobili oggetto della presente perizia tecnico-estimativa, di cui alla procedura indicata in epigrafe, risulta essere di complessivi **€ 679.000,00 (diconsi Euro seicentoseptantanovemila).**

Con il presente elaborato il sottoscritto perito ritiene di aver assolto



l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

xxx

Bergamo, li 31/08/2016

Il C.T.U.

Arch. Paolo Santus

*Paolo Santus*

- Allegati:
- A) Elaborato grafico;
  - B) Documentazione fotografica;
  - C) Visure catastali;
  - D) Planimetrie catastali;
  - E) Certificato di agibilità;
  - F) Estratti P.G.T.
- Sintesi per bando di vendita

