

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare n. 82/2018 Reg. Es. Imm. Promossa da:

Giudice dell'Esecuzioni: Dott. Giovanni Panzeri

RELAZIONE DI STIMA



AEREOFOTO FABBRICATO RESIDENZIALE
VIA DEI MURU' 47 – CLUSONE (BG)

DESCRIZIONE – IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONSISTENZA

Descrizione

(allegato n. 01 – Documentazione fotografica)

Trattasi di una villetta unifamiliare costruita su un lotto singolo di terreno, sita in Clusone (BG) via Dei Murù 47, in zona periferica collinare del Paese caratterizzata dalla prevalenza di tipologie di edifici residenziali di bassa densità edilizia, tendenzialmente mono/bifamiliari con giardino o a schiera, interni a singoli lotti.

Il fabbricato, libero su tutti i lati con affacci verso l'interno della proprietà e verso spazi pubblici, è costituito da un piano interrato, due piani fuori terra, sottotetto e area libera di pertinenza.

Catastalmente si compone:

- **Sub 1:** autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato e cavedio di aerazione;
- **Sub 2:** deposito, due ripostigli e cantina al piano interrato;
- **Sub 3:** abitazione ai piani terra e primo, e sottotetto non abitabile;
- **Sub 4:** bene comune non censibile costituito da scala interna di accesso a tutti i piani del fabbricato e area esterna.

La struttura è costituita da travi e pilastri intelaiati in cemento armato, i solai sono in latero cemento, la copertura è a falde inclinate, con struttura in legno e soprastante manto in scandole di ardesia; le facciate sono per lo più rivestite in pietra locale, con alcune parti rivestite il legno ed altre intonacate e tinteggiate.

La recinzione posta a delimitazione dell'area di proprietà, è costituita da un muro in getto di cls armato rivestito in pietra con soprastante barriera in ferro verniciato, i cancelli di ingresso alla proprietà sono in ferro verniciato, i percorsi pedonali e il corsello carrale sono lastricati in pietra.

Nel corso del sopralluogo, in generale si è osservato un ottimo stato di conservazione del fabbricato, anche perché di recente costruzione, e l'utilizzo di ottimi materiali di finitura.

L'**appartamento**, distribuito come anzi detto sui piani terra, primo e sottotetto, ha accesso diretto dal percorso pedonale esterno in lato Nord e si compone: al piano terra di un ampio locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, antibagno e bagno; al primo piano di tre camere da letto, due bagni, disimpegno e cabina armadio; al secondo piano di una mansarda utilizzata come locale studio. I piani sono collegati dalla scala interna al fabbricato.

Materiali e finiture

- La pavimentazione dei locali è in prevalenza di marmo, sono stati inoltre utilizzate pavimentazioni in legno, sia per le camere da letto che per le rampe di scala che collegano i piani terra, primo e sottotetto, e piastrelle di ceramica per i rivestimenti e le pavimentazioni dei bagni. La

pavimentazione dei balconi posti al primo piano è costituita da un impalcato in legno su mensole in legno.

Per la barriera del balcone della camera matrimoniale al primo piano (camera 1) sono state utilizzate lastre di vetro con montanti e corrimano in acciaio.

- I bagni dell'appartamento sono arredati con un water, un bidet, un mobile o mensola in legno con lavabo in appoggio e box boccia nei bagni al primo piano. I sanitari sono in vetro ceramica e la rubinetteria è in acciaio.

- Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, nei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica e nella mansarda in parte sono rivestite con doghe di legno tinteggiato.

- I soffitti sono rivestiti con doghe di legno e sottostanti travetti in legno tinteggiato.

- I serramenti esterni sono in legno con triplo vetro camera, non sono presenti chiusure di sicurezza esterne tipo antoni o tapparelle.

- Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e/o in vetro, scorrevoli e/o a battente, e la porta di ingresso all'appartamento è blindata con serratura di sicurezza.

- la scala interna è a vista con gradini in legno e barriera di protezione delle rampe costituita da montanti e correnti in acciaio. La barriera a protezione dei pianerottoli di sbarco è in lastre di cristallo.

- L'impianto elettrico è funzionante.

I locali accessori posti nell'interrato sono direttamente accessibili dall'appartamento attraverso la scala interna e sono costituiti da un sottoscala/ripostiglio, una lavanderia, un ampio locale di soggiorno e pranzo con angolo cottura, un locale hobby con annesso bagno, doccia e cabina bagno turco, una cantina per la conservazione dei vini ed esternamente in lato Sud un portico pavimentato.

Inoltre, lungo tutto il perimetro dell'interrato, è presente un'intercapedine ventilata accessibile dai locali interni.

Materiali e finiture

- La pavimentazione di detti locali è in prevalenza costituita da piastre di ardesia, il rivestimento del bagno e della lavanderia è costituito da piastrelle di ceramica.

- Le pareti, ove non rivestite, e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

- Il locale cantina, adibito alla conservazione dei vini, è rivestito in lastre di pietra locale e la pavimentazione è costituita da un reticolo di doghe di legno massello e campiture di ghiaia lavata.

- Il bagno è arredato con un water, un bidet, un mobile o mensola in legno con lavabo in appoggio, i sanitari sono in vetro ceramica e la rubinetteria è in acciaio.

- I soffitti sono intonacati e tinteggiati.

- I serramenti esterni sono in legno con triplo vetro camera, non sono presenti chiusure di sicurezza esterne tipo antoni o tapparelle.
- Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e/o in vetro, scorrevoli e/o a battente, e la porta di accesso all'adiacente box è blindata con serratura di sicurezza.
- La scala di accesso è realizzata con struttura in muratura e gradini rivestiti in marmo.
- L'impianto elettrico è funzionante.

Impianto di climatizzazione

- La climatizzazione, riscaldamento e raffrescamento, di tutto il fabbricato, nonché la produzione di acqua calda sanitaria sono gestiti dall'impianto autonomo geotermico a sonde verticali, infisse terreno sottostante il fabbricato, al quale è stato affiancato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

Le macchine dell'impianto di climatizzazione sono ubicate nel locale tecnico posto nell'interrato ed al quale si accede attraverso il box.

La climatizzazione dei locali avviene attraverso il pavimento radiante.

Nel fabbricato non è presente l'impianto di gas-metano e per la cottura dei cibi sono utilizzate piastre a induzione termica.

Il **box autorimessa** posto al piano interrato con accesso carrale dalla rampa in lato N/E, ha pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, la porta basculante di accesso è dotata di impianto di movimentazione elettrica ed è in ferro verniciato.

Il box è collegato agli adiacenti locali interni con porta di tipo blindato con serratura di sicurezza.

Attraverso il box si accede al locale tecnico nel quale sono allocate le macchine per la climatizzazione del fabbricato.

Inoltre si segnala il vincolo pertinenziale del box all'unità residenziale, che ne impedisce la vendita separata dall'appartamento, come risulta dall'atto unilaterale d'obbligo con sottoscrizione autentica tra il proprietario sig. Paccani Paolo e il Comune di Clusone (BG) a rogito Dott. Filippo Calarco, Notaio in Bergamo.

L'Area esterna di pertinenza dell'immobile è per lo più sistemata a giardino piantumato con piante e cespugli decorativi e siepi lungo i lati di confine.

Tutti i percorsi pedonali e carrali sono lastricati con pietra locale, i muri di confine, contro terra e di sostegno alla recinzione, sono in calcestruzzo rivestiti anch'essi in pietra locale.

Impianto antiintrusione presente nella proprietà è funzionante a protezione di tutti i locali del fabbricato, box compreso.

Consistenza

(allegato n. 05 – Rilievo planimetrico e Estratto PGT)

Superfici lorde			
APPARTAMENTO			m ²
Locali principali, servizi e vano scala	Piano terra	102,80	203,98
	Piano primo	101,18	
Portico	Piano terra		10,96
Balconi	Piano primo		14,65
Mansarda	Sottotetto		40,60
LOCALI ACCESSORI			
Locali soggiorno, ripostigli, cantine e servizi	Interrato		147,59
			43,56
intercapedine			
Portico	Interrato		24,07
BOX AUTORIMESSA DI PERTINENZA			123,62
AREA ESTERNA			431,24

1. CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il contesto ove è posto il fabbricato oggetto di pignoramento è a destinazione residenziale e tipologia prevalente di abitazioni civili, in zona periferica collinare nel Comune di Clusone e in prossimità di edifici ed aree al servizio della residenza; è classificata nello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) zona "Ambiti Residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati" – art. 28 N.T.A.

Dall'esame dei documenti acquisiti si osserva che il fabbricato è complessivamente conforme al progetto autorizzato, tuttavia va segnalato:

- nel sottotetto la mancata realizzazione del disimpegno del vano scala;
- nell'interrato una diversa distribuzione planimetrica dei locali hobby e bagno annesso.

Rispetto alla Scheda catastale si rilevano le medesime difformità.

Si ritiene che la situazione di difformità in essere nel fabbricato possa essere legittimata mediante presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale di Pratica in Sanatoria.

Allo stesso modo occorrerà provvedere ad aggiornare la scheda catastale inserendo lo stato di fatto rilevato.

I costi necessari ad approntare le pratiche di Sanatoria Edilizia e di Aggiornamento Catastale, spese tecniche, nonché i costi della sanzione amministrativa, i diritti di segreteria e il tributo catastale, sono valutabili in € 1.366,00, come di seguito indicati:

Costi di legittimazione difformità rilevate	
	€
<i>Spese tecniche per pratica edilizia e aggiornamento scheda catastale appartamento</i>	750,00
<i>S.C.I.A. in sanatoria dell'intervento realizzato, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016), ricevuta di versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia</i>	516,00
<i>Diritti di segreteria pratica Comunale</i>	50,00
<i>Tributo catastale per aggiornamento scheda appartamento</i>	50,00
<i>Sommano</i>	1.366,00

Tali costi sono in deduzione al valore stimato degli immobili pignorati.

2. PRESTAZIONE ENERGETICA

La verifica effettuata presso il catasto energetico della Regione Lombardia (CENED), per la ricerca dell'attestato di prestazione energetica (APE) riferita all'appartamento, utilizzando i dati catastali dell'immobile, ha dato esito negativo.

3. TITOLI DI PROPRIETA' E ATTUALE DETENTORE

Dalla documentazione in atti il debitore esecutato detiene la piena proprietà dei beni su descritti, in quanto trattasi di fabbricato di nuova costruzione da lui edificato su terreno di sua proprietà.

L'Immobile è occupato dal debitore.

4. VINCOLI, ONERI, SERVITÙ, ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITÀ

Da ulteriori verifiche – eseguite presso l'Agenzia del territorio di Bergamo, Ufficio Provinciale di Bergamo, Servizio di Pubblicità Immobiliare - risulta che su i beni in oggetto sono stati apposti i vincoli di seguito indicati:

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**, di asservimento dell'area di pertinenza al fabbricato.

Si specifica che l'Atto su citato vincola la volumetria realizzabile sul lotto di proprietà al terreno stesso, in modo tale che detta volumetria non possa essere utilizzata altrove.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, per l'istituzione di vincolo pertinenziale fra unità immobiliari.

Si specifica che l'Atto su citato vincola l'autorimessa, realizzata sul terreno di proprietà contestualmente a tutto il fabbricato residenziale, a servizio e pertinenza perpetua ed inscindibile del fabbricato residenziale e divieto legale di vendita separata.

5. CRITERI DI STIMA

Le operazioni di stima sono state eseguite con il metodo di stima sintetico comparativo.

Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e in seguito inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiore analogie.

Nella determinazione dei diversi valori sono stati presi in considerazione la localizzazione, la dotazione dei servizi e delle infrastrutture, le caratteristiche costruttive del fabbricato, le condizioni di manutenzione, il consumo energetico, le condizioni di occupazione, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

A seguito delle indagini effettuate, considerando che il mercato immobiliare della provincia di Bergamo è ancora caratterizzato da una persistente debolezza della domanda, per determinare il valore dell'appartamento si ritiene opportuno adottare il valore unitario di 2.000,00 €/m²; risultante

dalla media dei valori rilevati dai principali data provider: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; e €. 1.000,00/m² per il box.

F.I.M.A.A. listino n. 23 – anno 2017		
Clusone – appartamenti periferia	VENDITA €/m ²	
	Min.	Max
Nuovi e ristrutturati €/m ²	1.700	2.000
Box vendita a corpo		
Box a corpo	Min. 15.000	Max 20.000

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2017 – semestre 2		
Clusone – Periferia/campo sportivo, Florine, via San Defendente – codice zona D1 – tipologia prevalente abitazioni civili destinazione residenziale	VENDITA €/m ²	
	Min.	Max
ville/villini Stato conservativo ottimo	1.700	1.900
Box	700	1.000

Le superfici commerciali, come prassi, sono state determinate al lordo delle murature divisorie e perimetrali, computando al 50% quelle confinanti con altre proprietà.

Stima valore dell'immobile				
		Superficie commerciale m ² xcoeff. correzione	€/m ²	Valore €.
PIANI TERRA E PRIMO	Locali d'abitazione Piani terra e primo	203,98x1,00	2.000	407.960,00
	Balconi e portico	25,51x0,25	2.000	12.755,00
PIANO INTERRATO	Locali accessori interni	147,59x0,25	2.000	73.795,00
	Intercapedine	43,56x0,25	2.000	21.780,00
	Portico	24,07x0,25	2.000	12.035,00
	Box	123,62x1,00	1.000	123.620,00
	Area esterna	431,24x0,10	2.000	86.248,00
Sommano				738.193,00
A dedurre costi di legittimazione difformità rilevate (punto 5)				-1.366,00
Totale				736.827,00
Si arrotonda a €. 730.000,00				

In ragione di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è stimato in €. 730.000,00 (Euro settecentotrentamila/00)

6. LA COMODA DIVISIBILITÀ

Come risulta dalla descrizione riportata nei paragrafi precedenti, i beni pignorati si trovano in uno stato di fatto tale da rendere improponibile, almeno ad avviso della scrivente, la suddivisione dell'immobile in due distinte unità con autonoma funzionalità.

Il valore del lotto da porre in vendita pari ai 1/1 di proprietà degli immobili pignorati viene determinato in €. 730.000,00 (euro 730.000/00)

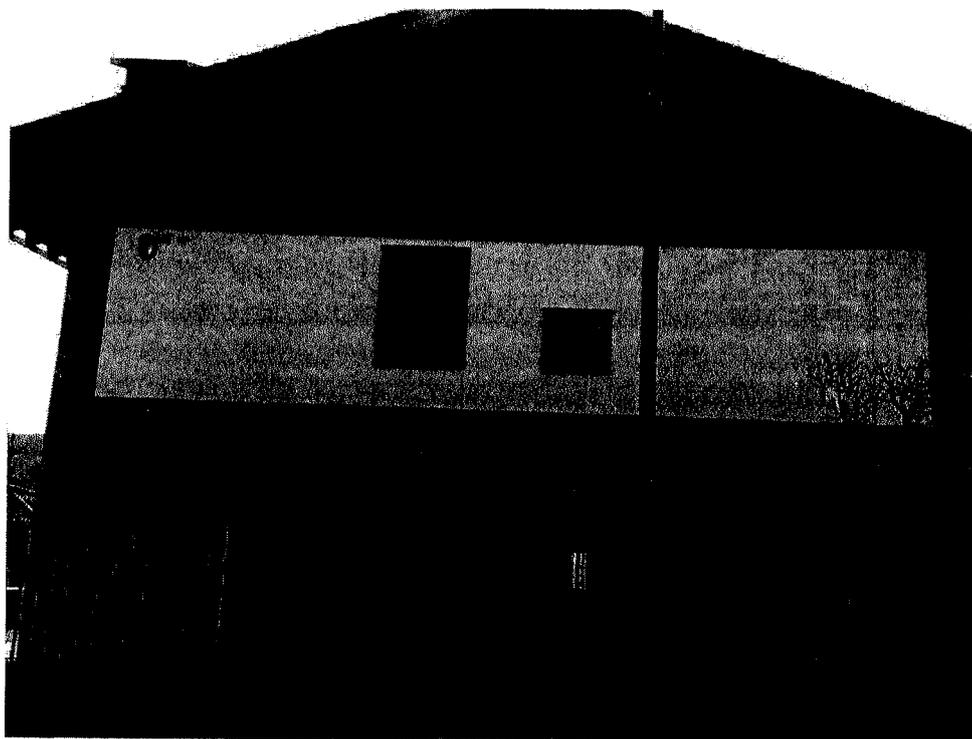
Bergamo, 15 ottobre 2018

Il Perito

Maria Luisa Amoriello Geometra

TRIBUNALE DI BERGAMO - Esecuzione Immobiliare n. 82/2018 Reg. Es. Imm

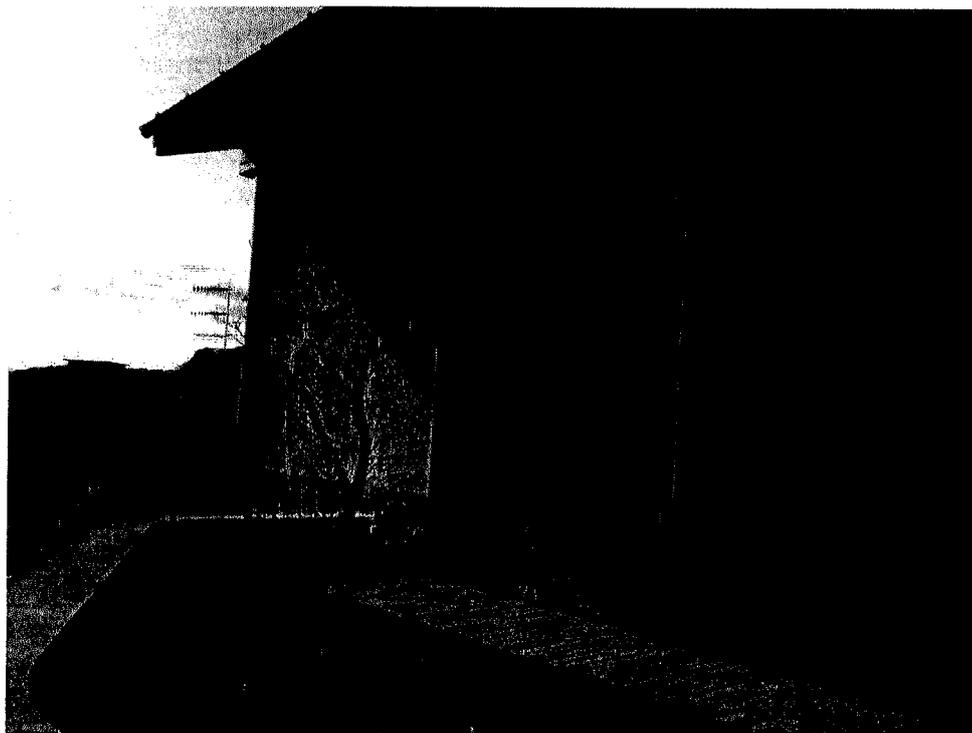
allegato 01 – Documentazione fotografica



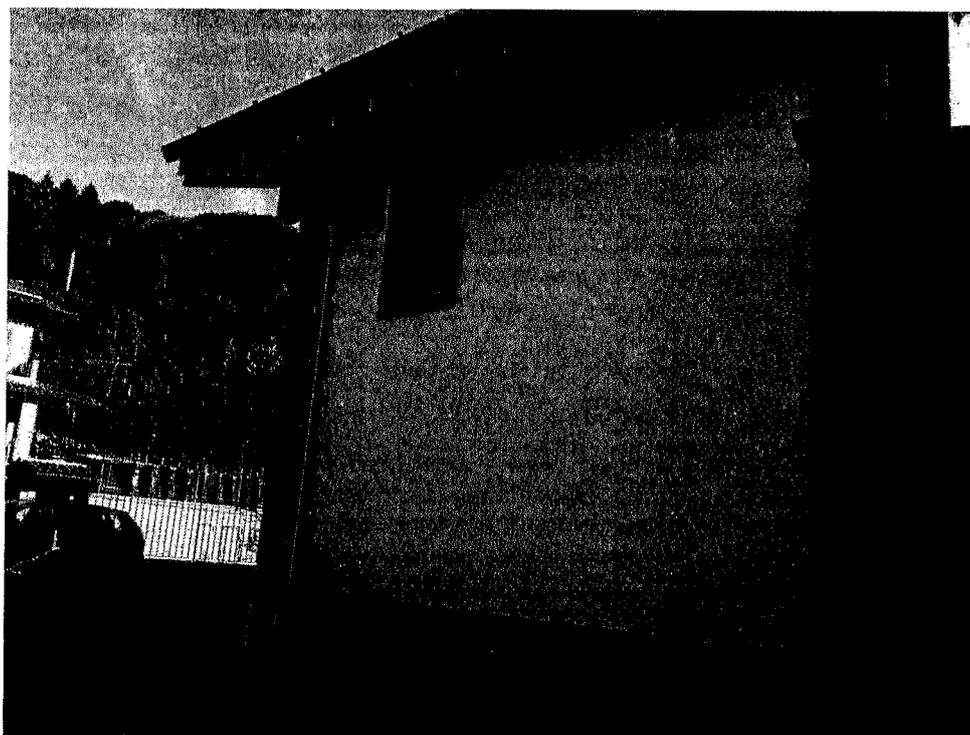
Fronte Nord su via Dei Murù



Fronte Sud verso Valle

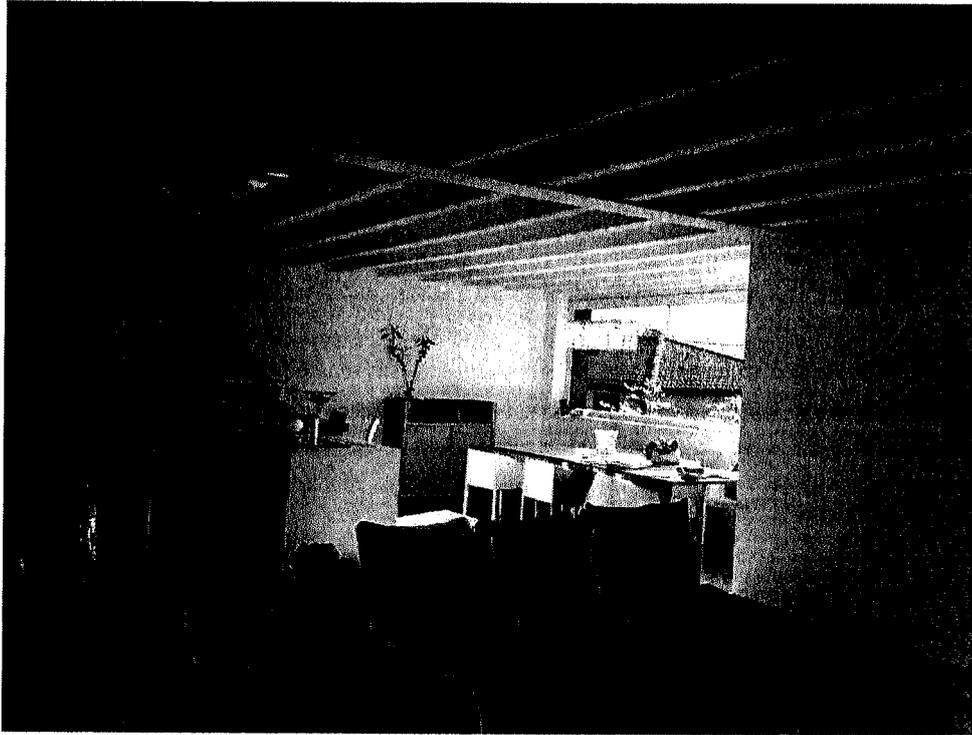


Fronte Est

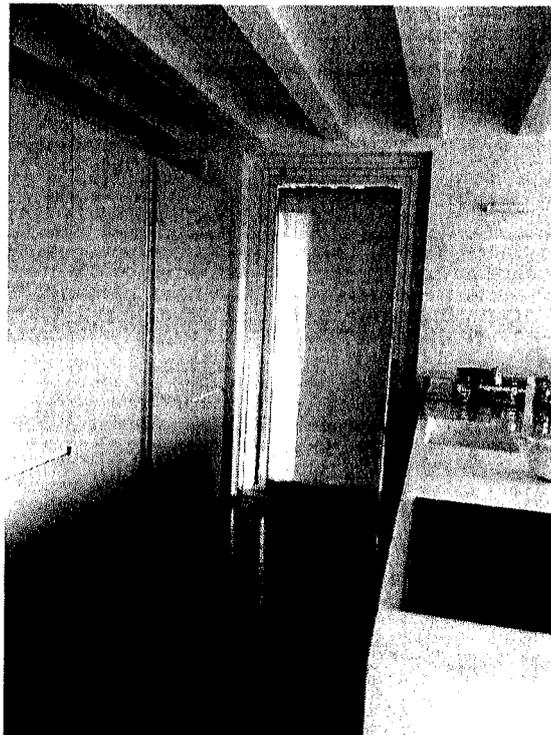


Fronte Ovest

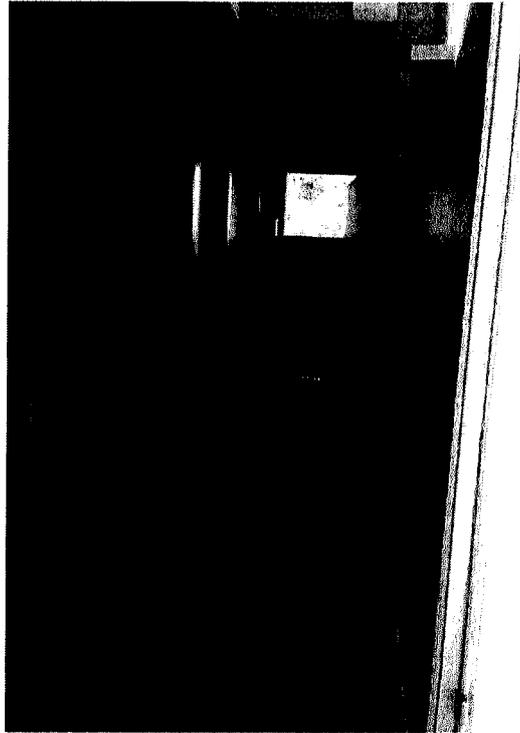
PIANO TERRA



Soggiorno/pranzo



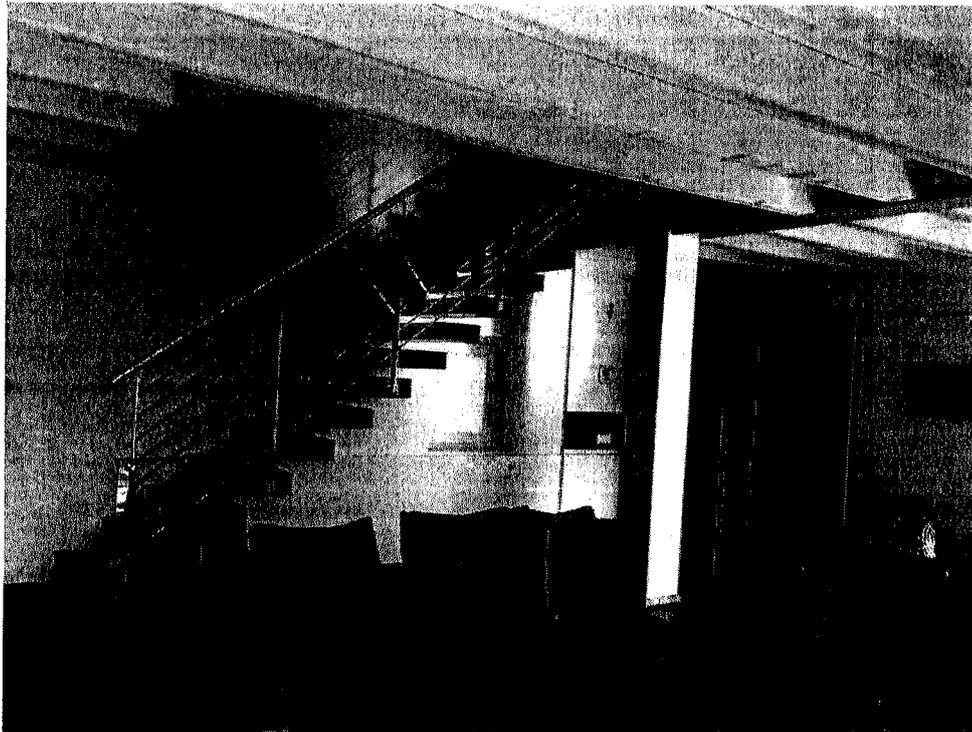
Angolo cottura



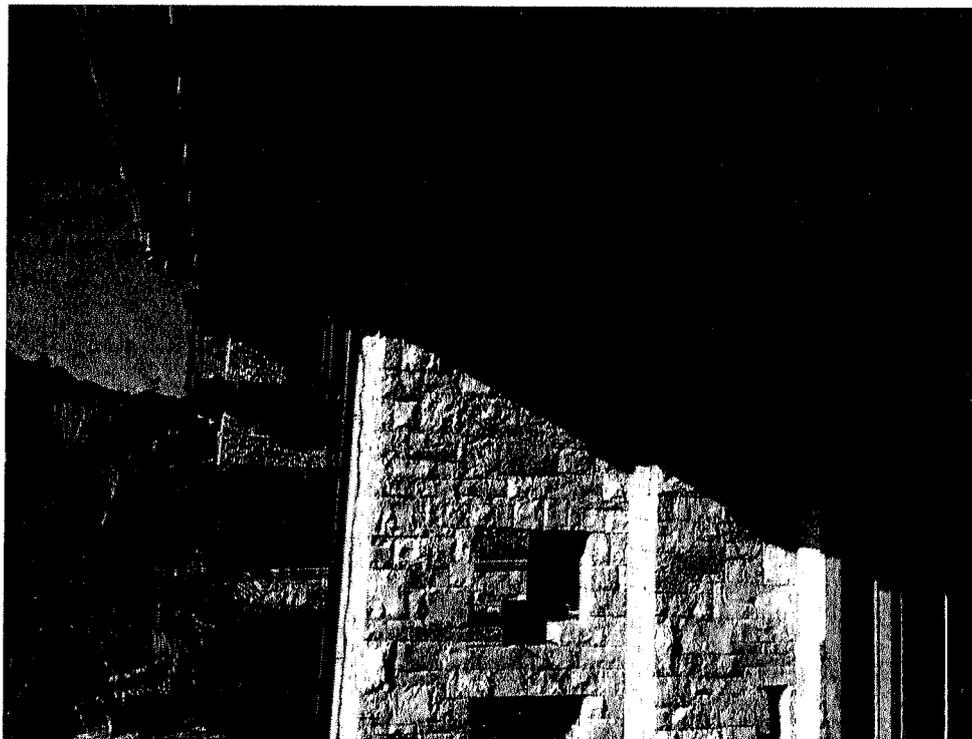
Disimpegno bagno



Bagno

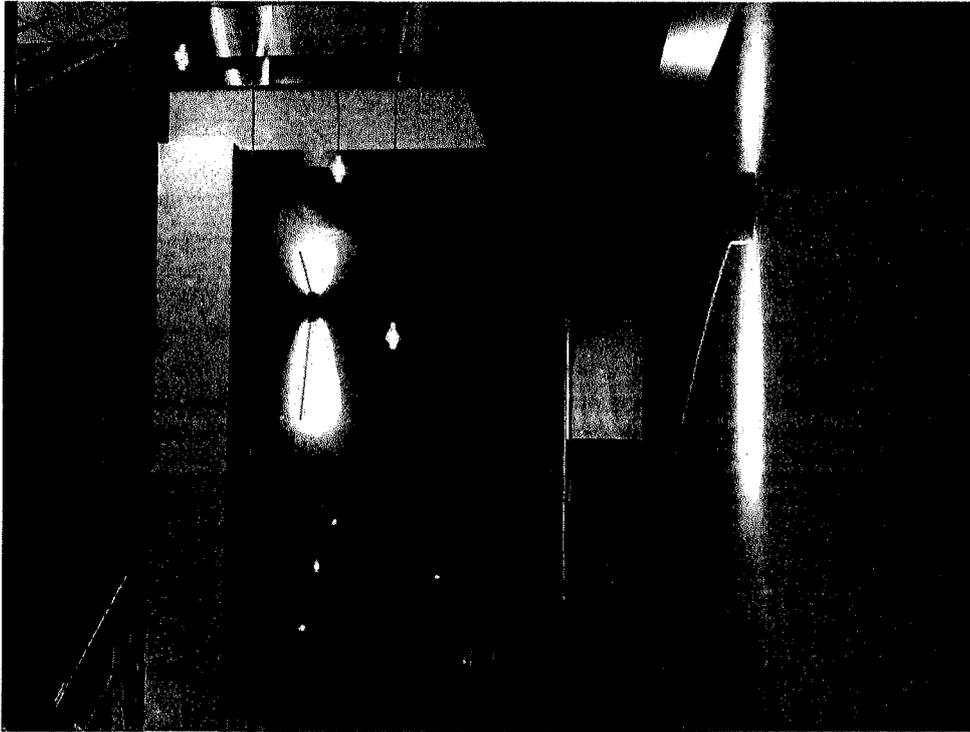


Scala e zona ingresso



Portico

PIANO PRIMO



Disimpegno zona notte – pianerottolo primo piano



Disimpegno zona notte – pianerottolo primo piano



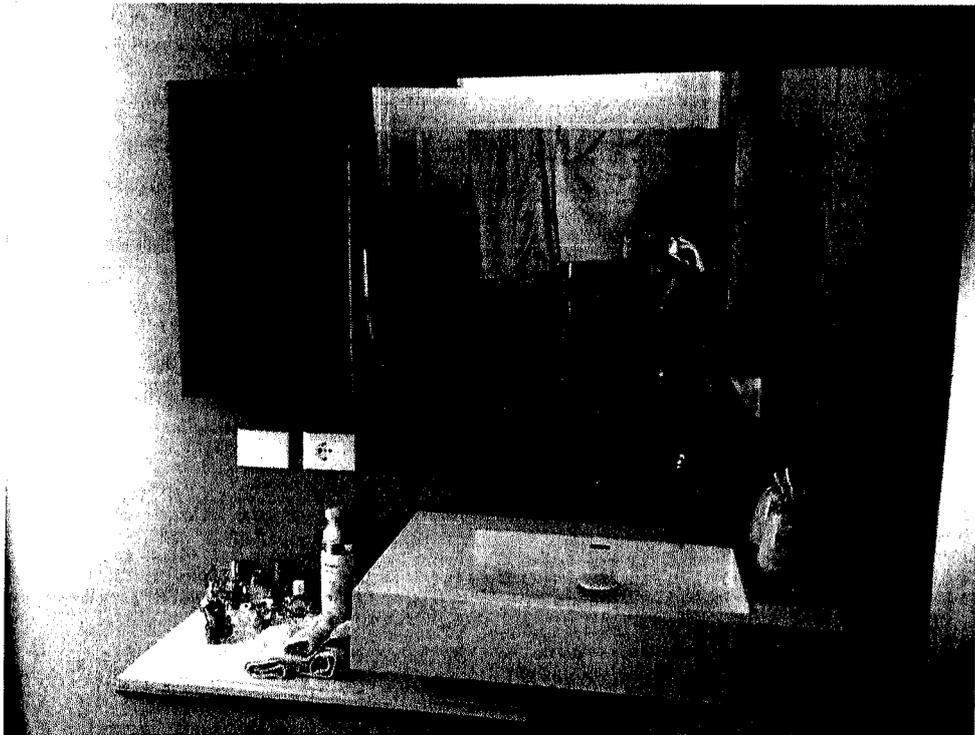
Camera matrimoniale (camera 1)



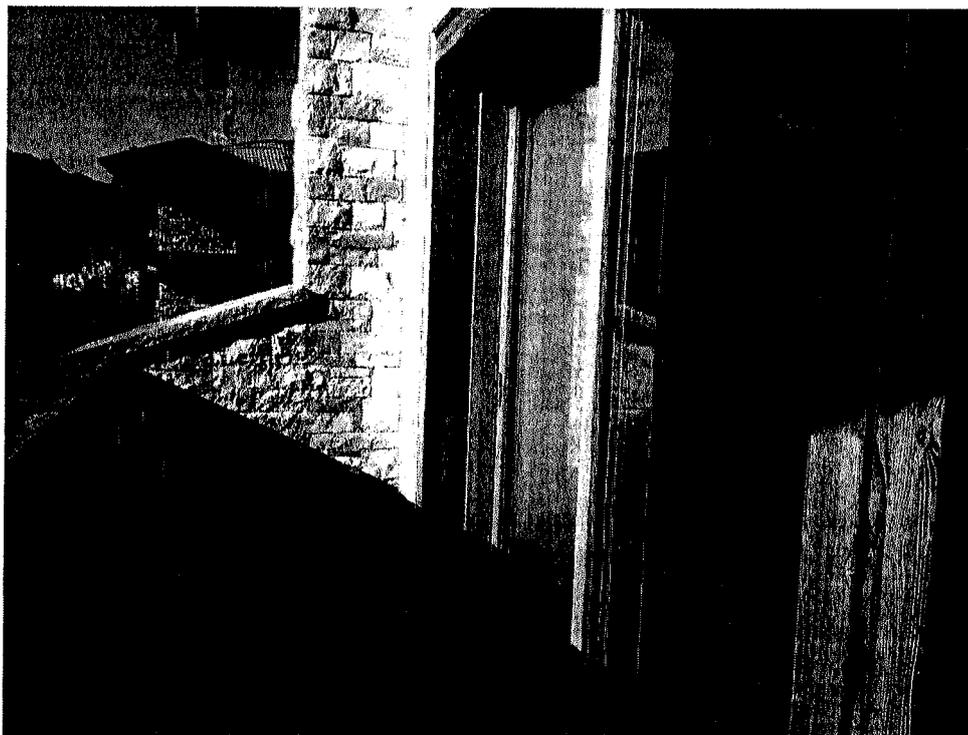
Bagno camera matrimoniale (bagno 1)



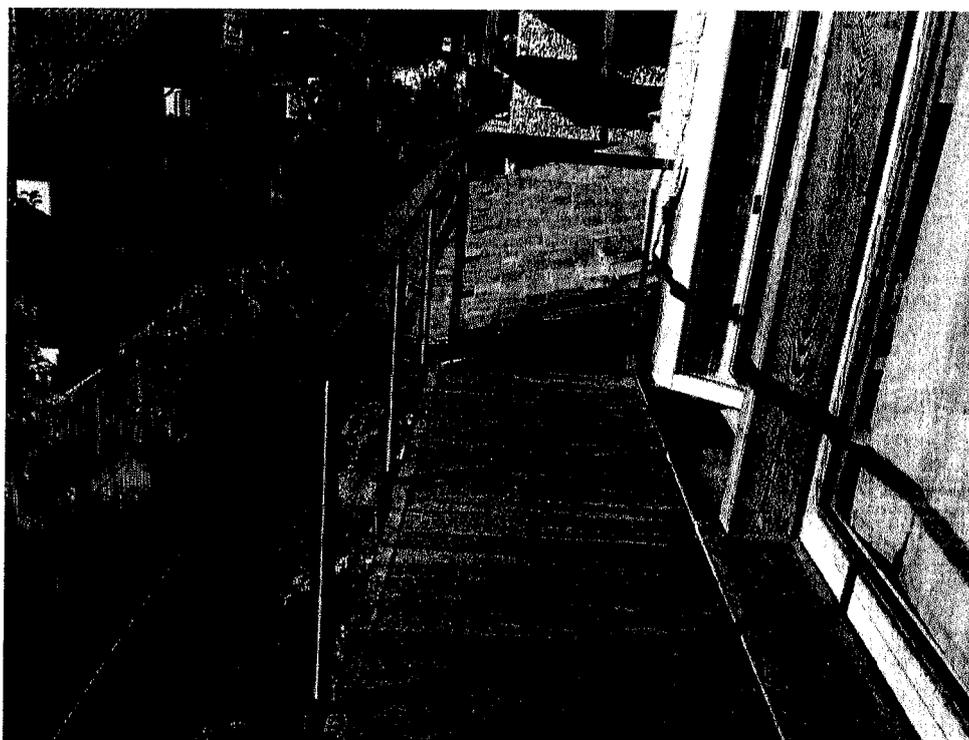
Camera 3



Bagno 2



Balcone camere 2 e 3

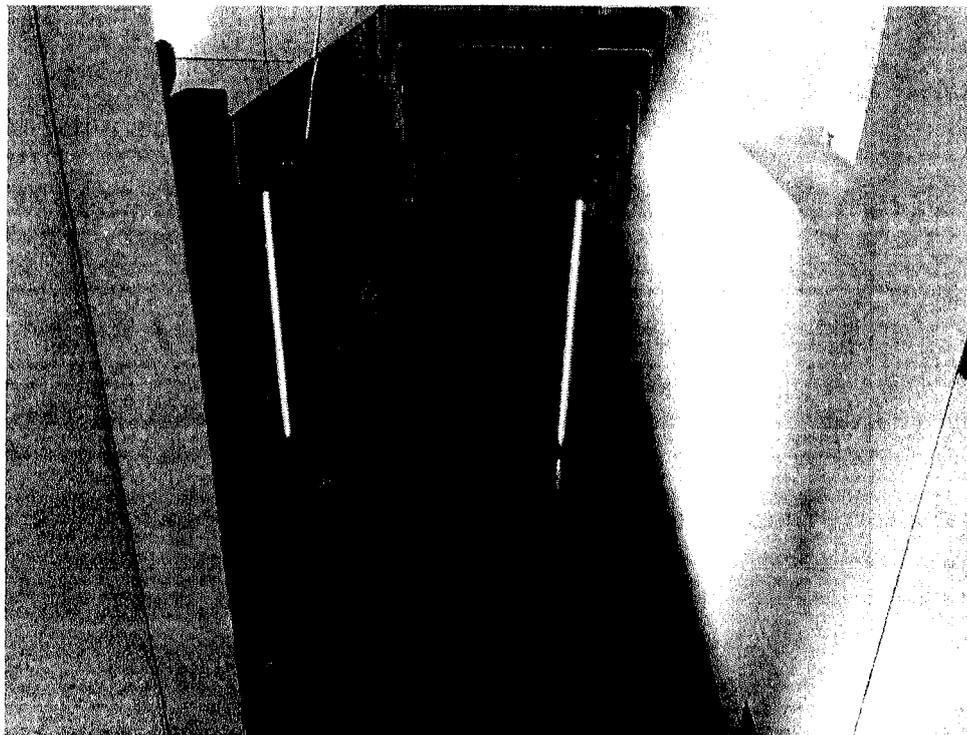


Balcone camera matrimoniale

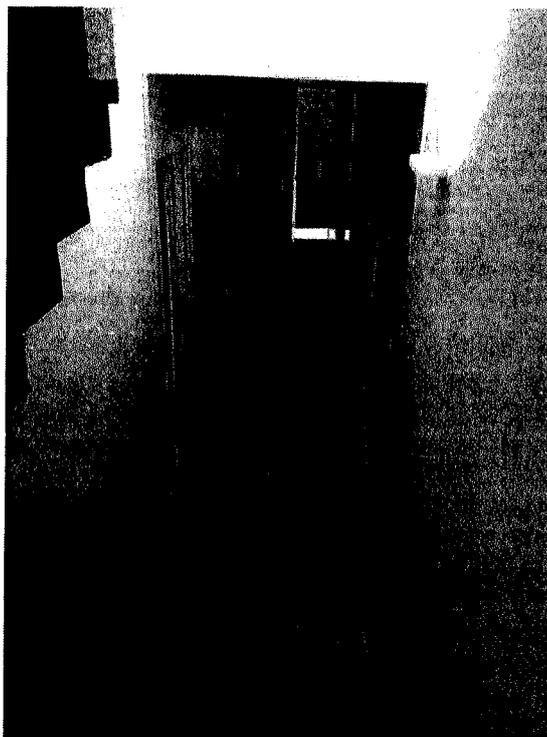
PIANO SOTTOTETTO



PIANO INTERRATO



Scala di accesso all'interrato



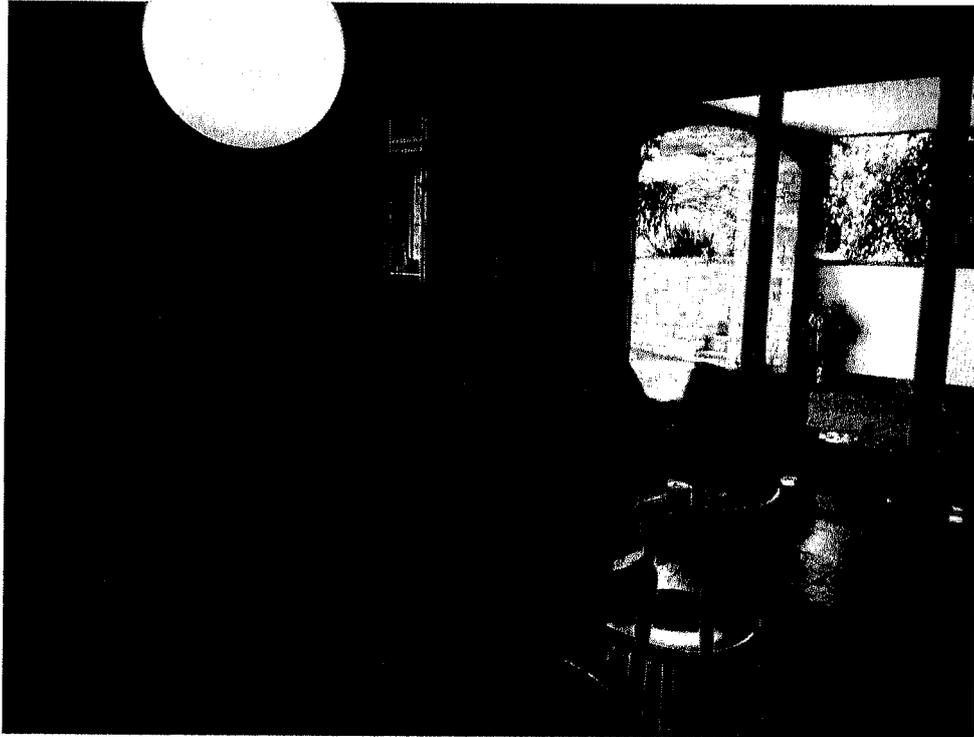
Accesso interrato



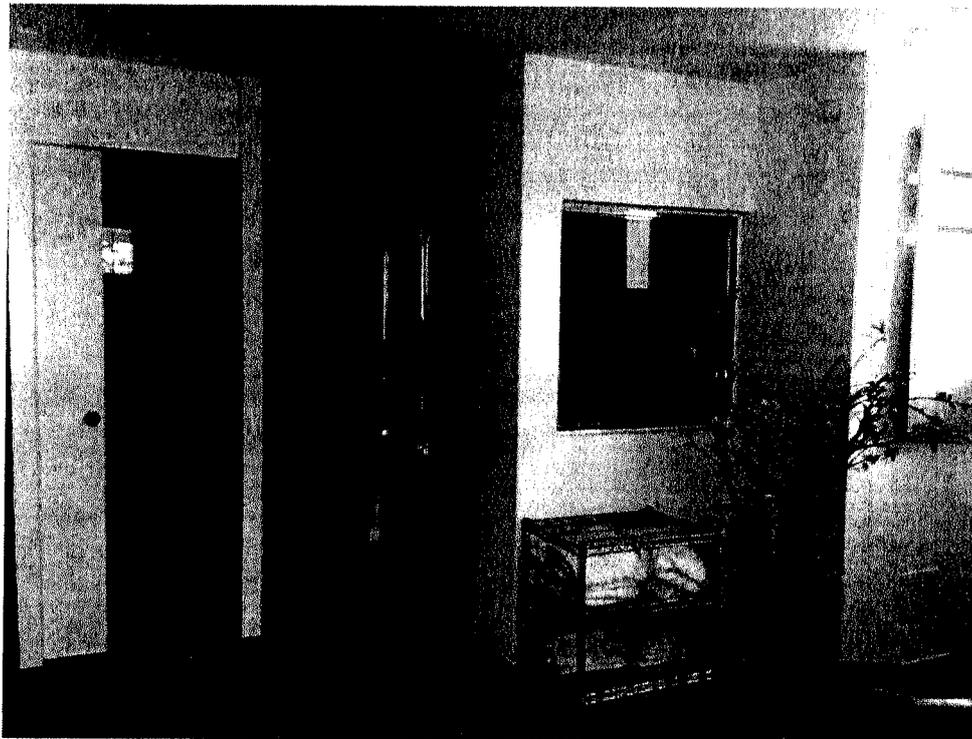
Lavanderia



Soggiorno/pranzo e angolo cottura



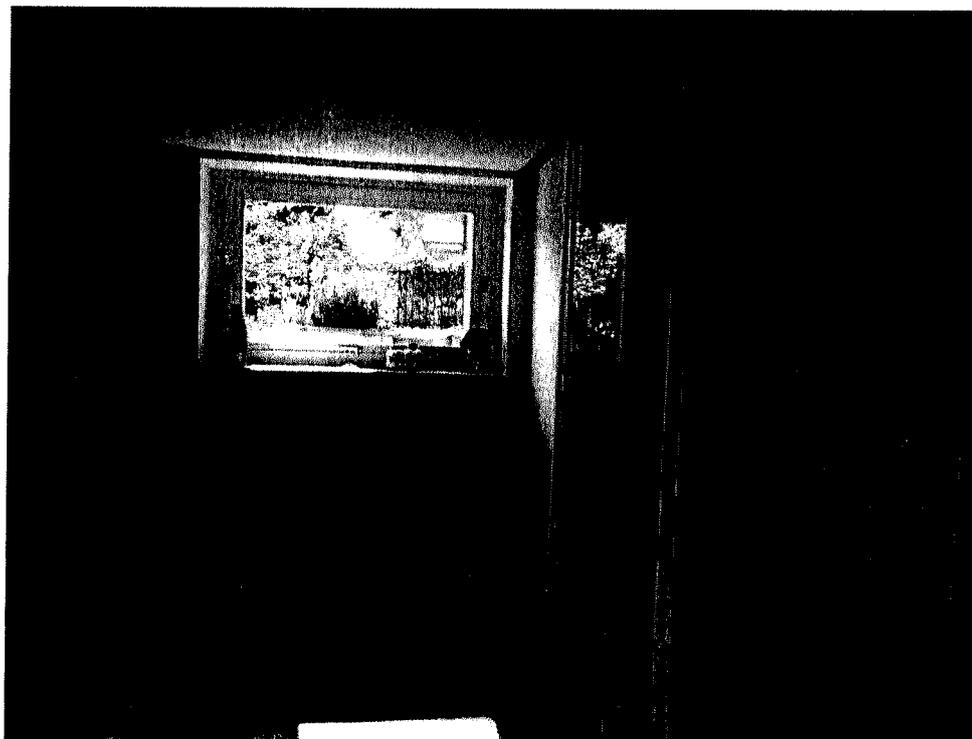
Vista dal soggiorno verso il portico



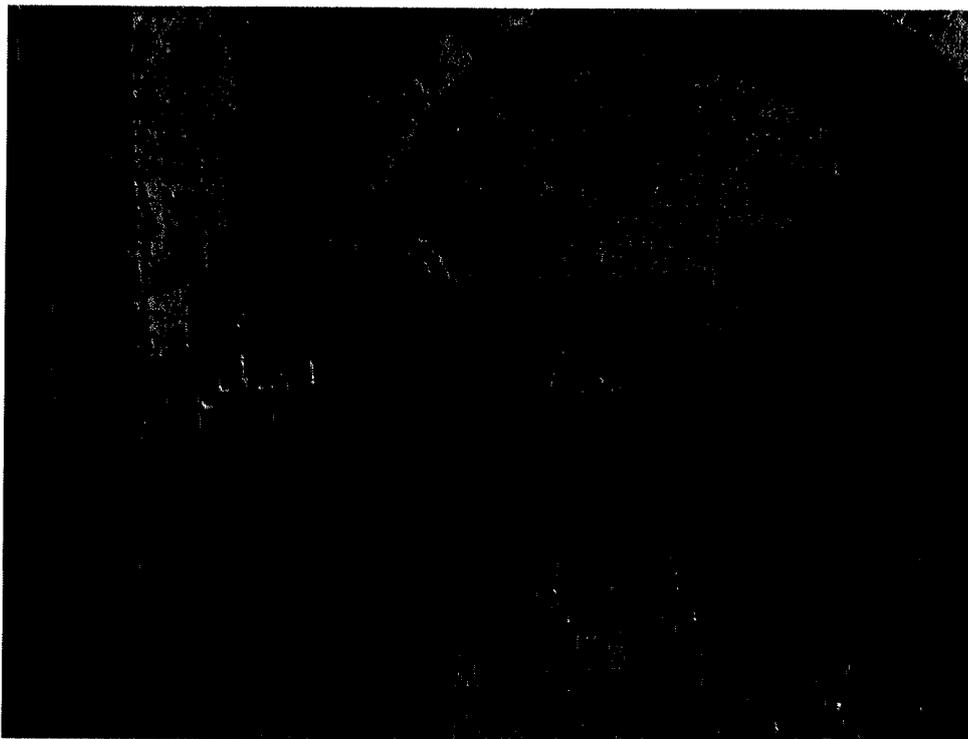
Locale hobby



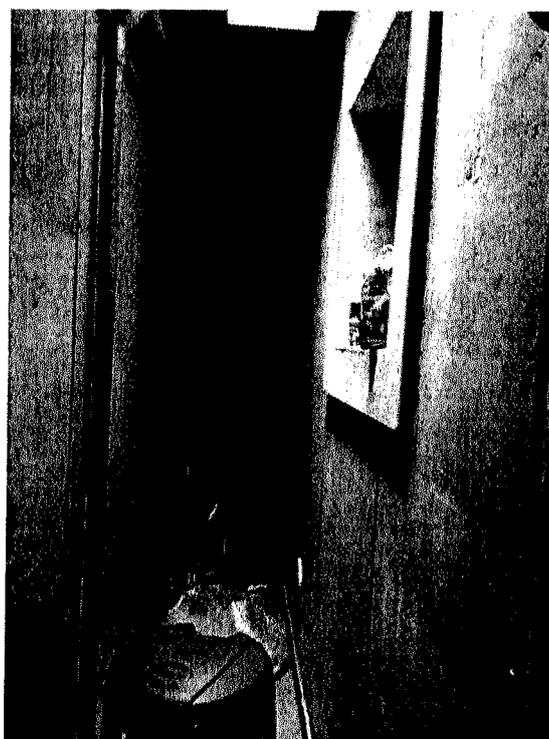
Bagno annesso al locale hobby



Locale Hobby



Cantina vini



Intercapedine



Autorimessa

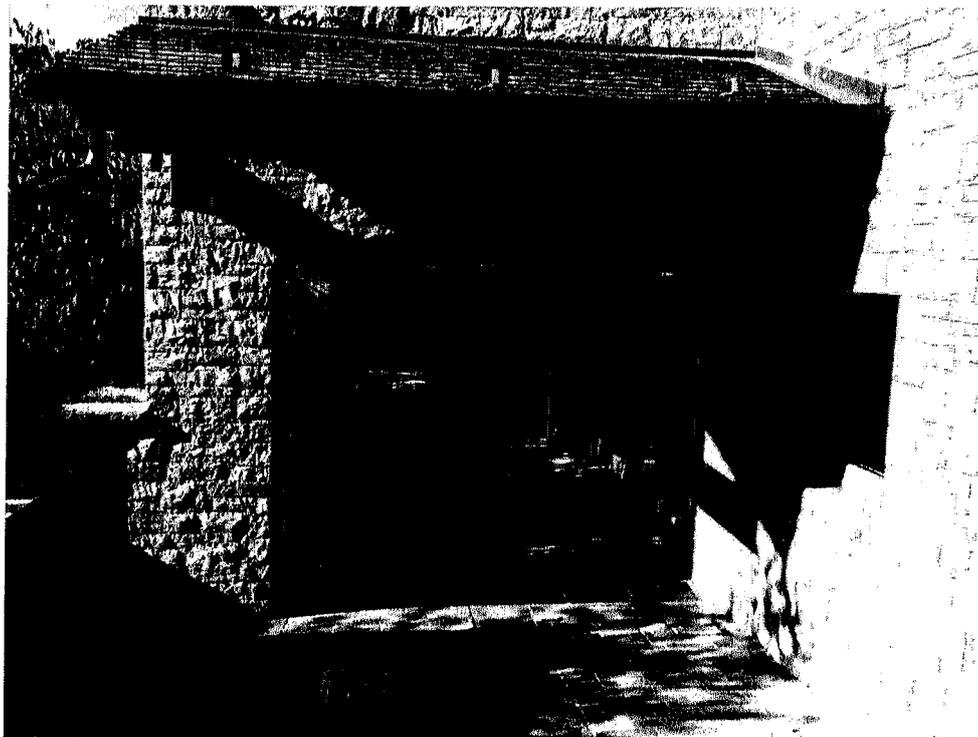


Autorimessa



Ingresso Autorimessa

AREA ESTERNA



Portico piano interrato



Rampa carrale



Rampa carrale



Vista da Sud/Est



Vista del fronte Ovest – piano terra



Vista da Sud/Ovest verso Nord (verso via Dei Murù)



Vista del Fronte Nord su via Dei Murù

