

Tribunale di Bergamo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Reg. Es.:
Reg. Inc.:

711/2017

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Giovanna Golinelli

Primo Procedente:

[REDACTED]
Rappresentato da

Avv. Roberto Angeloni
Via Emilia, 47 – Roma
(PEC: robertoangeloni@ordineavvocatiroma.org)

Altro intervenuto:

Agenzia delle entrate-Riscossione
Via Moretti 11, Bergamo
(PEC: pct@pec.agenziariscossione.gov.it)

Esecutato:

[REDACTED]
Residenti in:

Beni oggetto di stima:

[REDACTED]
Comune di Curno (BG)
- foglio 4, mappale 1864 sub. 1, via Lungobrembo n. 27, cat. A/7, cl.3, vani 14,5 R.C.€. 1.797,27
- foglio 4, mappale 1842 sub. 2, via Lungobrembo, cat. C/6, cl. 3, mq. 43, R.C.€. 155,45

Data:

7 aprile 2018

Perito estimatore:

Arch. Franco Balbo
Via A. De Gasperi 14 – Carvico (BG)
Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Bergamo n. 1016



All'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Golinelli.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

Creditore procedente:

[REDACTED]

nel Registro delle Imprese di Roma con numero [REDACTED] numero di Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED] iscritta all'Albo delle Banche, e per essa, quale mandataria con rappresentanza, Business Partner Italia Società Consortile per Azioni, di seguito BPI S.c.p.A., con sede in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119, Iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita IVA n. 12909241007, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di BNP Paribas S.A. e BNL S.p.A., appartenente al Gruppo Bancario Banca Nazionale del lavoro iscritto all' Albo dei Gruppi Bancari, in persona dei procuratori a quanto infra autorizzati in forza di procura speciale a ministero Dott. Mario Lilguori Notaio in Roma con studio In Via Cassiodoro n.1/a, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, Repertorio n. 180532, Raccolta n. 41623 in data 27 aprile 2015, con la quale B.N.L. S.p.a. ha conferito a BPI S.c.p.A. mandato con rappresentanza, da esercitarsi mediante firma congiunta da parte del suindicati procuratori, attribuendo loro ineccezionali poteri di rappresentanza sostanziale e processuale, in relazione a tutti gli atti, adempimenti e formalità ritenuti necessari, utili od opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero giudiziale e stragiudiziale, con qualunque modalità ritenuta utile od opportuna dei crediti della mandante BNI S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Angeloni (C.F. NGI RRT 66MI0 1182J), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via Emilia n. 47, giusta procura in calce all'atto di precetto notificato in data 11/04/2017, in quale ha dichiarato di voler ricevere le comunicazioni e gli avvisi di cancelleria al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: robertoangeloni@ordineavvocatiroma.org.

Creditore intervenuto:

Agenzia delle entrate-Riscossione, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, con sede in via Giuseppe Grezar n. 14 - 00142 Roma, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e Partita IVA 13756881002, in qualità di Agente della Riscossione dei Tributi per la provincia di BERGAMO, a mezzo del Procuratore giusta procura n. 42.930/24.428 del 05/07/2017 redatta a ministero del Notaio Dott. Marco De Luca, domiciliata ai fini della presente presso la sede/sportello di riscossione in Bergamo, Via Moretti 11, la quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni presso il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: pct@pec.agenziariscossione.gov.it.

contro:

i signori:



[REDACTED]

Premesso:

- in data 14.11.2017 veniva nominato in qualità di perito estimatore il sottoscritto Arch. Franco Balbo, con studio in Carvico, Via A. De Gasperi 14, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Bergamo al n. 1016 e iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice nella sezione architetti al n. 281 dal 30.06.2004;
- in data 17.01.2018 il sottoscritto perito estimatore ha prestato giuramento;
- in data 05.04.2018 il sottoscritto, previo invio di comunicazione scritta di preavviso nei confronti dell'esecutato, ha proceduto all'effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia;
- il sopralluogo si è svolto alla presenza di una dei comproprietari dell'immobile, Sig.ra [REDACTED]

Quesiti:

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

1. 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;
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 47/1985, 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. 40,6 comma 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 allegghi 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 ostantive;
 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 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.



Risposta ai quesiti

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

Quesito 1 – 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

Immobile sito in Comune di Curno (BG), eretto su terreno coperto e di pertinenza, individuato al Catasto Terreni del predetto Comune, al foglio convenzionale 9 (4 di mappa) con il mappale 1864 (515/b) di are 11.60, costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- unità abitativa, composta al piano interrato, da ingresso, cantina, deposito, locale caldaia, lavanderia, ripostiglio, bagno, disimpegno e scale interne; al piano terra, da ingresso, cucina, bagni, tre vani, scale interne, disimpegni ed area pertinenziale; al primo piano da ripostigli, bagni, scale interne, tre vani; censita nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 4, mappale 1864 sub. 1, via Lungobrembo n. 27, cat. A/7, cl.3, vani 14,5 R.C.€. 1.797,27 (Oggetto della denuncia registrata all'U.T.E. di Bergamo al n. 8518 di protocollo);

- autorimessa al piano primo interrato, censita nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 4, mappale 1864 sub. 2, via Lungobrembo, cat. C/6, cl. 3, mq. 43, R.C.€. 155,45 (Oggetto della denuncia registrata all'U.T.E. di Bergamo al n. 8519 di protocollo).

Non è opportuno realizzare più lotti per la vendita.

Quesito 2 – Ad una sommaria descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nel Comune di Curno, situato nella stretta cintura urbana del Comune di Bergamo. Il Comune è dotato di tutti i servizi ed è ben servito da collegamenti verso il capoluogo di Provincia, sia su strada che mediante mezzi pubblici.

Il fabbricato oggetto di perizia è collocato in una zona di espansione realizzata intorno agli anni 1970-1980, situata in posizione tranquilla e di pregio, parallela e a poca distanza dalla fascia boscata che corre presso il fiume Brembo. Nei pressi del fabbricato, in posizione più rialzata e a circa 150 metri di distanza, si trova un comparto industriale di una certa importanza di proprietà Brembo spa. In ogni caso, la presenza di queste attività non penalizza il pregio generale del contesto.

L'edificio si trova in corrispondenza dell'incrocio fra Via Lungobrembo e Via Brembo, e fa parte di un complesso di cinque edifici che condividono l'uso di una strada privata per l'accesso carrale.



Dalle informazioni assunte presso i proprietari delle abitazioni non risulta essere stato nominato un Amministratore condominiale per la gestione della parte comune.

L'edificio possiede due accessi pedonali, uno su via Brembo e uno su Via Lungobrembo; l'accesso carrabile si trova invece, come detto, lungo la strada privata che sbocca su Via Lungobrembo.

La recinzione del fabbricato è costituita da un disegno alternato di muro intonacato e inferriata metallica dietro cui cresce una fitta siepe, che impedisce la vista verso il giardino privato.

L'edificio è stato realizzato in forza di una concessione edilizia rilasciata nel 1981, mentre l'abitabilità è stata rilasciata nel 1983.

La villa oggetto di perizia di presenta come un volume compatto, interamente rivestito in pietra, circondato da un ampio giardino alberato. Con scelta architettonica particolare, il tetto a due falde è orientato sui due lati corti, individuando una forma a doppio "cuneo" di un certo interesse compositivo. Le due pareti lunghe, a est e a ovest, sono forate da poche finestre marcate da uno spesso cornicione in cemento armato; la parete nord è cieca mentre la parete sud è aperta da una vetrata continua affacciata verso il giardino; nella falda del tetto sono ricavati due terrazzi a pozzo che danno luce ai vani ricavati nel sottotetto.

L'autorimessa è ricavata nel piano interrato, in aderenza al fabbricato principale, e l'accesso dei veicoli avviene mediante una lunga e ampia rampa in cemento rigato colorato. Il giardino è a prato con alcuni alberi ad alto fusto e una siepe che chiude il perimetro esterno.

Il fabbricato si presenta visivamente in buone condizioni manutentive.

Il rivestimento del fabbricato è in pietra tipo Credaro; gli oscuranti sono realizzati con ante in legno verniciato di colore beige. Il vialetto di accesso è in lastre di porfido posato ad opus incertum.

L'unità è composta da un ampio vano di ingresso, da cui si ha accesso verso sud all'ampio salone e, mediante un corridoio, alla cucina. Verso nord rispetto l'ingresso si trova un bagno con relativo antibagno, e un corridoio che conduce a due camere e a un bagno. Di fronte alla porta di ingresso si trova una scala elicoidale che collega il fabbricato sui tre piani.

Al piano superiore sono ricavati tre vani e tre bagni. Due dei vani sono illuminati mediante terrazze a pozzo ricavate nella falda del tetto.

Al piano interrato, nel perimetro del fabbricato, sono stati ricavati vari locali di servizio destinati a cantina, ripostiglio, locale caldaia, bagno. A fianco dell'edificio, sempre nel piano interrato, si trova una autorimessa sufficiente ad ospitare da due a quattro veicoli.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato a metano, con caldaia a basamento posta nel locale caldaia; non si hanno notizie riguardo eventuali revisioni. I locali di abitazione sono riscaldati mediante un impianto a radiatori. In alcuni locali è stata effettuata la predisposizione per l'impianto di allarme. Nell'appartamento non sono stati rilevati altri impianti.

Le pareti interne e i soffitti sono finiti a intonaco, eccetto i bagni che presentano un rivestimento in piastrelle alto circa 1,50-1,80 metri.



I pavimenti dell'unità immobiliare sono lastre di marmo per i due piani residenziali, e in piastrelle per il piano interrato.

I serramenti sono in legno verniciato a vetro doppio. Gli oscuranti sono in legno ad ante di colore chiaro.

La porta di ingresso all'appartamento è blindata; le porte interne sono in legno.

L'immobile si presenta in buone condizioni complessive; nel 2008 è stato oggetto di un parziale intervento di ristrutturazione interna.

Quesito 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 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse

Il complesso residenziale è stato edificato nel 1981 e ha conseguito l'agibilità il 01.09.1983; i titoli abilitativi conseguiti sono elencati nella risposta al quesito successivo.

Quesito 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. 40,6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46,5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

In data 07.11.1981 è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia con Contributo avente per oggetto la richiesta di Nuova Costruzione di villetta unifamiliare in Via Lungobrembo. In data 01.12.1981 il Sindaco di Curno ha rilasciato la Concessione Edilizia con Contributo n. 118/81 prot. 3720.

In data 01.09.1983 è stata conseguita l'agibilità del fabbricato.

In data 18.07.2008 prot. 10333 è stata depositata una Denuncia di Inizio Attività per opere consistenti in modifiche di tavolati interni al piano terra e modifica di aperture di facciata.

Non sono stati rintracciati, presso l'Ufficio Tecnico comunale, altri titoli abilitativi inerenti l'unità immobiliare oggetto di perizia.



L'unità immobiliare non risulta conforme alla documentazione catastale depositata, in quanto sono stati effettuati lavori di sistemazione della zona cucina, che oggi si presenta aperta verso il soggiorno; per aumentare la superficie della cucina è stato eliminato il corridoio verso l'ingresso. La DIA del 1998 non è stata conclusa con la fine lavori e il collaudo, né con l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Quesito 5 – Per i terreni allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985

Il Comune di Curno è dotato di Piano di Governo del Territorio e successiva variante generale n. 1, i cui contenuti sono stati approvati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 31.05.2017.

Ai sensi del P.G.T. il fabbricato oggetto di perizia ricade nell'ambito "Ambiti di tessuto prevalentemente residenziale: Ur2 Marigolda Lungobrembo". All'interno del territorio urbanizzato, l'area è classificata quale "Tessuto urbano da consolidare", mentre il fabbricato viene identificato come "Fabbricati isolati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formati secondo partiture autoriferite".

Non è necessario allegare il Certificato di destinazione urbanistica.

Si rileva che è stato sottoscritto un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Curno, in data 1 dicembre 1981 n. 76534 di repertorio notaio Luciano Colombo, registrato a Bergamo il 9 dicembre 1981 al n. 9039 serie 2, ivi trascritto il 18 dicembre 1981 ai n.ri 31253/24405.

Quesito 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

Immobili siti in Comune di Curno (BG), eretti su terreno coperto e di pertinenza, individuato al Catasto Terreni del predetto Comune, al foglio convenzionale 9 (4 di mappa) con il mappale 1864 (515/b) di are 11.60, costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- unità abitativa, composta al piano interrato, da ingresso, cantina, deposito, locale caldaia, lavanderia, ripostiglio, bagno, disimpegno e scale interne; al piano terra, da ingresso, cucina, bagni, tre vani, scale interne, disimpegni ed area pertinenziale; al primo piano da ripostigli, bagni, scale interne, tre vani; censita nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:



foglio 4, mappale 1864 sub. 1, via Lungobrembo n. 27, cat. A/7, cl.3, vani 14,5 R.C.€. 1.797,27
(Oggetto della denuncia registrata all'U.T.E. di Bergamo al n. 8518 di protocollo);

- autorimessa al piano primo interrato, censita nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 4, mappale 1842 sub. 2, via Lungobrembo, cat. C/6, cl. 3, mq. 43, R.C.€. 155,45

(Oggetto della denuncia registrata all'U.T.E. di Bergamo al n. 8519 di protocollo).

Quesito 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

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che alla data del pignoramento gli immobili di cui alla presente procedura risultano, per quote indivise di 1/2 ciascuno dell'intero, di proprietà dei predetti signori [REDACTED] per averle acquistate dalla signora [REDACTED] in dipendenza di atto in data 14 luglio 2008 n. 27410/12270 di repertorio notaio Armando Santus, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 6 agosto 2008 ai n.ri 51610/30212;

Quesito 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

Le unità immobiliari oggetto di perizia, identificate come segue:

- unità abitativa, composta al piano interrato, da ingresso, cantina, deposito, locale caldaia, lavanderia, ripostiglio, bagno, disimpegno e scale interne; al piano terra, da ingresso,



cucina, bagni, tre vani, scale interne, disimpegno ed area pertinenziale; al primo piano da ripostigli, bagni, scale interne, tre vani; censita nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 4, mappale 1864 sub. 1, via Lungobrembo n. 27, cat. A/7, cl.3, vani 14,5 R.C.€ 1.797,27 (Oggetto della denuncia registrata all'U.T.E. di Bergamo al n. 8518 di protocollo);

- autorimessa al piano primo interrato, censita nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 4, mappale 1842 sub. 2, via Lungobrembo, cat. C/6, cl. 3, mq. 43, R.C.€ 155,45 (Oggetto della denuncia registrata all'U.T.E. di Bergamo al n. 8519 di protocollo)

risultano, per quote indivise di 1/2 ciascuno dell'intero, di proprietà dei [redacted] per averle acquistate dalla signora [redacted] in dipendenza di atto in data 14 luglio 2008 n. 27410/12270 di repertorio notaio Armando Santus, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 6 agosto 2008 ai n.ri 51610/30212.

Alla parte venditrice, le unità immobiliari di cui sopra, erano pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- per quota indivisa di 1/2, per atto di compravendita in data 12 marzo 1982 n. 37799/13697 di repertorio notaio Antonio Parimbelli, registrato a Bergamo il 29 marzo 1982 al n. 2310 serie 1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10 aprile 1982 ai n.ri 8976/7551, in virtù del quale, i signori [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

(sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto della presente relazione);

- per la restante quota dell'altro 1/2, per atto in data 8 maggio 2001 n. 31330/3027 di repertorio notaio Nicoletta Morelli, registrato a Romano di Lombardia (BG) il 15 maggio 2001 al n. 156 serie 1V, trascritto presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12 maggio 2001 ai n.ri 18468/13715, in dipendenza del quale il suddetto signor [redacted] alienava la propria quota indivisa di 1/2 delle porzioni immobiliari sopra citate alla signora sopra generalizzata [redacted]

Alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicata, sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 6 agosto 2008 ai n.ri 51611/10748, a favore di "BANCA UCB S.P.A." con sede a Milano, contro i suddetti signori [redacted] a garanzia di un mutuo di €. 450.000,00 con un montante ipotecario di €. 675.000,00



concesso con atto in data 14 luglio 2008 n. 27411/12271 di repertorio notaio Armando Santus, rimborsabile in anni quaranta;

2) ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 gennaio 2015 ai n.ri 1772/247, a favore di "EQUITALIA NORD S.P.A." con sede a Milano, domicilio ipotecario eletto in Bergamo, via Andrea Moretti n. 11, contro il suddetto signor [REDACTED] a garanzia del credito totale di €. 97.075,64 (grava sulla quota indivisa di 1/2 di sua spettanza);

3) ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 6 settembre 2012 ai n.ri 39062/6047, a favore di "EQUITALIANORD S.P.A." con sede a Milano, domicili ipotecario eletto a Bergamo, via Andrea Moretti, contro la suddetta signora [REDACTED] a garanzia del credito totale di €. 88.126,88 (grava sulla quota indivisa di 1/2 di sua spettanza);

4) ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 2 novembre 2015 ai n.ri 43171/7094, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO – SOCIETA' COOPERATIVA" con sede a Carugate (MI) contro il suddetto signor [REDACTED] a garanzia del credito totale di €. 112.981,80 (grava sulla quota indivisa di 1/2 di sua spettanza);

5) pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20 luglio 2017 ai n.ri 33069/22225, a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." con sede a Roma, contro i suddetti signori [REDACTED]

6) nella relazione notarile redatta dal notaio Rovera Sergio non è stata riportata l'ipoteca legale iscritta a Bergamo in data 06.09.2012 ai n.ri 39062/6047, a carico di [REDACTED]

L'immobile non risulta essere posto all'interno di un complesso condominiale, come desunto da informazioni rintracciate in loco, e pertanto non risultano oneri condominiali pendenti.

Non sono stati rintracciati altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Quesito 9 – Alla determinazione del valore degli immobili pignorati

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto sintetico-comparativo. Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'equiparare successivamente il bene da stimare a quello che presenta con il bene maggiori analogie. Per il reperimento di prezzi noti e recenti, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili siti in aree simili a quelle oggetto di perizia, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le



comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari degli operatori specializzati del settore.

La stima ha tenuto conto delle caratteristiche rilevanti che hanno influito nella determinazione del valore unitario da attribuire alle quantità individuate.

Fra le caratteristiche specifiche di maggiore rilevanza sono da considerare:

- ubicazione dell'immobile, la disponibilità di servizi esterni quali parcheggi, aree verdi, negozi, la vicinanza con il centro comunale, la prossimità con vie di comunicazione, la qualità del contesto circostante, la presenza di elementi di disturbo o valore all'interno del contesto urbanistico;
- previsioni urbanistiche che interessano l'immobile ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, con particolare riferimento alle possibilità di interventi edilizi attuabili in ottemperanza a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica;
- grado di vetustà, condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima e dell'edificio nel quale esso è inserito;
- dimensioni commerciali dell'immobile oggetto di stima;
- fattori di determinazione del grado di finitura dell'immobile, quali coefficiente di vetustà, fattore di piano, di esposizione, presenza di ascensore, presenza di autorimesse o posti auto, coefficienti di superficie, destinazione delle pertinenze, ecc.
- situazione amministrativa ai sensi degli atti autorizzativi rilasciati e delle eventuali necessità di regolarizzare la posizione urbanistico-edilizia;
- svalutazione dell'immobile in caso di eventuali utilizzazioni, occupazioni, locazioni, servitù, gravami di qualsiasi genere;
- situazione generale del mercato immobiliare, con riferimento al grado di interesse che può assumere l'unità immobiliare stimata in sede di compravendita;
- regolarizzazione urbanistico-edilizia delle situazioni eventualmente non conformi agli atti autorizzati dai competenti organi comunali;
- accertamento sui luoghi di eventuali altri elementi non rilevabili altrimenti.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

| | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale | |
|---------------------------------------|------------------|--------------|------------------------|----|
| Superficie Residenziale – Piano terra | 182.50 | 1.00 | 182.50 | mq |
| Superficie Residenziale – Piano Primo | 136.00 | 1.00 | 136.00 | mq |
| Piano interrato | 182.50 | 0.60 | 109.50 | mq |
| Balconi | 13.00 | 0.33 | 4.29 | mq |
| Portico | 32.00 | 0.33 | 10.56 | mq |
| Autorimessa | 50.71 | 0.50 | 25.36 | mq |
| Giardino | 656.00 | 0.10 | 65.60 | mq |
| Lotto di vendita | | TOTALE | 533.81 | Mq |



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare 1: 533.81 mq x 1.450,00 €/mq = 774.024,50 €

Valore arrotondato di stima: **775.000,00 € (settecentosettantacinquemila/00 euro)**

Quesito 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

La conformazione degli immobili non rende opportuna per la vendita la formazione di più lotti omogenei.

Quesito 11 – All'accertamento della comoda divisibilità dei beni

I beni non sono divisibili.

Quesito 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

Al momento dell'ispezione l'immobile è risultato occupato da uno dei due debitori esecutati.

Non risulta l'esistenza di oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito 13 – All'accertamento se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità

Gli immobili non sono oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Quesito 14 – All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si allega planimetria dell'immobile.

Si allega documentazione fotografica dell'immobile.



Quesito 15 – Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale

In caso di vendita verrà presentata la voltura catastale.

Quesito 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

Si allega alla presente relazione riepilogo contenente la descrizione sintetica del lotto e le informazioni necessarie alla stesura del bando d'asta.

