

STUDIO TECNICO
geom. Abele Morelli
Verdello (BG)
Via L. Palazzolo, 1
e-mail : morelli.abele@gmail.com

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 584/2017 Reg. Es.

promossa da
BANCO BPM S.p.A.

Contro

Giudice dell'esecuzione : Dr.ssa GIRALDI LAURA

RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSE

Con atto di pignoramento notificato a mezzo servizio postale il 06/06/2017 e trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo il 07/06/2017, ai nn. 25126/16855, l'avv. Arturo Botti del Foro di Bergamo, per delega della società BANCO BPM S.p.A., chiedeva che venisse eseguito pignoramento immobiliare nei confronti della società [REDACTED] con sede a [REDACTED], quale intestataria per intero delle unità immobiliari di seguito descritte :

"IN COMUNE DI VALLEVE

Fg. 12 mapp. 183/1 – 361/701 (graffati) cat. D/2 – Via Sponda

Fg. 12 mapp. 361/702 cat. A/3 di vani 3,5 – Via Sponda

Fg. 12 mapp. 361/3 cat. A/3 di vani 3,5 – Via Sponda

Fg. 12 mapp. 465/4 cat. C/6 di mq. 45 – Via Sponda

Fg. 12 mapp. 465/6 ente urbano di mq. 170 – Via Sponda

Fg. 12 mapp. 465/701 cat. C/2 di mq. 39 – Via Sponda

Fg. 12 mapp. 465/702 cat. C/2 di mq. 24 – Via Sponda

Fg. 12 mapp. 465/703 cat. C/2 di mq. 37 – Via Sponda".

Nel corso del successivo giudizio l'ill.mo Giudice, con specifica ordinanza, ammetteva la consulenza tecnica e nominava esperto lo scrivente, fissando per la comparizione ed il giuramento l'udienza del 25/10/2017.

In tale giorno lo scrivente prestava il giuramento di rito e l'ill.mo Giudice gli conferiva il seguente incarico :

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria l'Esperto Estimatore provveda :



- 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 1° settembre 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, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 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 di 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.*

OPERAZIONI PERITALI PRELIMINARI

A seguito dell'incarico lo scrivente esperiva il sopralluogo presso i luoghi di perizia dopo aver concordato l'incontro con il titolare della società a cui sono intestate le unità immobiliari oggetto di relazione. Titolare che nell'occasione ha offerto ampia collaborazione alle indagini. In precedenza al sopralluogo, ma anche successivamente allo stesso per ovvio riscontro, lo scrivente aveva provveduto alle necessarie visure presso il Catasto Fabbricati, la Conservatoria dei RR.II., e l'Ufficio Tecnico del Comune di Valleve, ponendosi in questo modo in condizione di riferire quanto segue.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

- 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 ;*

A parere dello scrivente le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono distinguibili in due lotti distinti, in quanto le stesse sono suddivise in due fabbricati separati e questi ultimi sono inseriti in ambiti urbanistici con destinazioni diverse.

Per il LOTTO 1 trattasi infatti di un bene identificabile interamente nell'immobile di quattro piani riguardante [REDACTED] con la sua parte di residenza privata e quella preponderante di camere per ospiti ed aree per il relativo ristoro.

Dal punto di vista urbanistico l'area è "bloccata" nel contenimento dello stato di fatto, senza possibilità di espandersi dal punto di vista planivolumetrico.

Per il LOTTO 2 ciò che esprime valore non è tanto la costruzione ad un piano, in corpo staccato dall'[REDACTED] che di per se stessa è composta da un'autorimessa e da ripostigli, quanto piuttosto dall'area di sedime e quella ad essa immediatamente circostante che, secondo strumento urbanistico vigente, risulta possedere potenzialità edificatoria discretamente alta.

Per questo Lotto sono state apportate variazioni catastali che si esporranno più avanti nella presente relazione.



LOTTO N. 1

Fabbricato ad uso [redacted] con incorporate nella struttura due unità immobiliari adibite a residenza :

- fg. CA/12, mapp. 183 sub. 1 graffato al mapp. 361 sub. 701, cat. D/2, r.c. Euro 12.466,00, via Sponda n. 1, piani T. - 1° - 2° - 3° - 4°.
- fg. CA/12, mapp. 361 sub. 702, cat. A/3, classe 2, vani 3,5, r.c. Euro 207,87, via Sponda n.1, piano 2°.
- fg. CA/12, mapp. 361 sub. 3, cat. A/3, classe 1, vani 3,5, r.c. Euro 177,14, via Sponda n.1, piano 1°.

Intestatario : [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1.

I confini sono descritti nelle allegate planimetrie dello stato di fatto (da pag. 31 a pag. 36).

LOTTO N. 2

Fabbricato ad uso autorimesse e ripostigli, nelle immediate vicinanze della costruzione di cui al Lotto 1 precedente :

- fg. CA/12, mapp. 456 sub. 4, cat. C/6, classe 2, mq. 45, r.c. Euro 118,53, via Sponda s.n., piano T.
- fg. CA/12, mapp. 456 sub. 6, area urbana, mq. 170, via Sponda s.n., piano T.
- fg. CA/12, mapp. 456 sub. 701, cat. C/2, classe 2, mq. 39, r.c. Euro 58,41, via Sponda s.n., piano T.
- fg. CA/12, mapp. 456 sub. 702, cat. C/2, classe 2, mq. 24, r.c. Euro 35,95, via Sponda s.n., piano T.
- fg. CA/12, mapp. 456 sub. 703, cat. C/2, classe 2, mq. 37, r.c. Euro 55,42, via Sponda s.n., piano T.

Intestatario : [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1.

I confini sono descritti nella allegata planimetria dello stato di fatto (pag. 37).

2) *ad una sommaria descrizione del bene;*

LOTTO N. 1

Trattasi di fabbricato di quattro piani fuori terra, oltre ad un sottotetto, posto in una località isolata rispetto al centro di Valleve, a circa 1.350 mt. sul livello del mare ed a metà strada circa tra gli impianti sciistici di San Simone e del Comune di Foppolo, in alta Val Brembana.

L'immobile è di originaria costruzione degli anni '50, poi di seguito ampliato alla fine degli anni '60, con successivo e recente intervento, di circa quindici anni orsono, di ammodernamento sia a livello impiantistico che generale di finiture interne e poi di adeguamento strutturale per quanto riguarda l'accessibilità interna.

Tutti i piani sono quindi serviti da ascensore e risultano completamente arredati sia per la parte ristoro (piani terra e primo) e sia per l'area di alloggio degli ospiti (piani secondo e terzo).

Ogni camera da letto (un totale di 15) è servita da un proprio bagno direttamente collegato.

Nell'ala ovest sono collocati due appartamenti "privati", uno al piano primo e uno al piano secondo, sedi entrambi del domicilio del titolare dell'Hotel e dei suoi parenti più stretti.

I due appartamenti non sono fisicamente da considerare autonomi dal resto della costruzione in quanto serviti dalla stessa rete di impianti tecnologici e soprattutto dall'unico vano scale/ascensore esistente.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa e alimentato da una centrale termica.

All'esterno, nell'area di pertinenza sui lati est e nord, si trova abbastanza spazio per il parcheggio delle automobili degli ospiti.

Sempre all'esterno, sul fronte strada, è invece collocata un'area recintata da staccionata in legno a adibita ad area di ristoro all'aperto nella stagione estiva.

Vedasi planimetrie dello stato di fatto attuale da pag. 31 a pag. 36.



LOTTO N. 2

Trattasi di fabbricato ad un piano fuori terra e soprastante lastrico solare, più che altro composto da singoli locali (n. 5) suddivisi per un uso a ripostiglio o autorimessa (per due posti auto affiancati).

Una parte di detto fabbricato, l'estremità più a est, è stato edificato in ampliamento in epoca più recente rispetto all'originaria costruzione, che è dei primi anni '70 circa, e tra l'altro, come si scriverà più avanti, senza la dovuta preventiva autorizzazione edilizia.

Nel complesso l'immobile nel suo insieme si presenta in discrete condizioni, senza finiture di particolare valore ma nemmeno senza evidenti segni di infiltrazione di umidità dal sottosuolo o dalle pareti contro terra.

Caratteristica interessante dell'area su cui insiste la costruzione è che la stessa, insieme ad altra superficie di pertinenza, è inserita in ambito di sviluppo a destinazione residenziale e quindi sfruttabile dal punto di vista dell'edificazione di nuova volumetria.

Vedasi planimetria dello stato di fatto attuale di pag. 37.

- 3) *per le costruzioni iniziate anteriormente al 1° settembre 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;*

LOTTO 1

La costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

LOTTO 2

La costruzione del fabbricato è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

- 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;*

LOTTO 1

Dopo la costruzione originaria del fabbricato è intervenuta la Licenza Edilizia n. 1 del 07/06/1968 che ha permesso l'ampliamento della costruzione esistente.

E' seguita quindi l'Autorizzazione all'Agibilità in data 18/07/1969, per destinazione a «... esercizio pubblico con locanda».

Con la Autorizzazione Edilizia prot. n. 1529 del 21/11/1986 è stato edificato il vano della centrale termica. A seguito della Concessione Edilizia del 09/07/2003, Pratica Edilizia n. I/03, sono state eseguite le opere di formazione dell'ascensore interno, modifiche distributive dei locali per tutti i piani, restauro facciate e realizzazione della scala esterna in ferro.

Durante il sopralluogo sono state rilevate lievi difformità rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali agli atti e rispetto a quanto descritto negli elaborati grafici accompagnatori delle Licenze o Concessioni Edilizie.

Tali variazioni sono ininfluenti sulla regolarità della costruzione e non rappresentano materia per motivare una pratica di sanatoria.



All'esterno dell'immobile principale, sul all'angolo nord-est, si trova una piccola costruzione in legno che funge da ripostiglio per la legna (vedasi foto n. 4 di pag.14).

Non sono stati rintracciati documenti formali riguardanti tale manufatto il quale ha però tutte le caratteristiche della precarietà, essendo unico blocco prefabbricato e non ancorato al suolo ma semplicemente appoggiato su un basamento naturale.

Una classica casetta in legno che la si può spostare in ogni momento.

Non si ravvede quindi la necessità di renderlo oggetto di attenzione sia dal punto di vista di una eventuale sanatoria edilizia e tanto meno per quanto riguarda l'aggiornamento catastale.

LOTTO 2

l'intero fabbricato è stato ultimato all'incirca nell'anno 1973 e realizzato senza alcuna autorizzazione.

La proprietà aveva quindi proceduto a presentare domanda di sanatoria per abusi edilizi in data 07/10/1986 (prot. n. 1255), avendo già versato in precedenza interamente le oblazioni dovute.

Durante le indagini necessarie presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, in stato peraltro di ristrutturazione, non è stato possibile conoscere se ad oggi sia mai stata rilasciata la Concessione in Sanatoria a seguito della domanda sopra citata.

E' stata solo recuperata un risposta formale, dello stesso ufficio tecnico al richiedente, che in data 02/04/1999 (prot. 669) certificava che «... non era ancora stato definito il condono ».

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali agli atti e rispetto a quanto descritto negli elaborati grafici accompagnatori delle Licenze o Concessioni Edilizie.

Più esattamente :

- a) Realizzazione di scala interna all'unità immobiliare di cui al mappale 461 sub. 4 (a seguito della variazione catastale intrapresa dallo scrivente ora l'unità é censita con il mappale 461 sub. 705), vedasi foto n. 33 di pag. 29 ;
- b) Realizzazione di vano scala in prossimità dello sbocco della scala interna, di cui al punto precedente, sul lastrico solare posto a livello superiore (vedasi foto n. 34 di pag. 29) ;
- c) Realizzazione di un tavolato divisorio all'interno dell'unità immobiliare di cui al mappale 456 sub. 703 (a seguito della variazione catastale intrapresa dallo scrivente ora l'unità é censita con il mappale 461 sub. 706), vedasi foto n. 32 di pag. 28 ;
- d) Realizzazione di nuovo locale in ampliamento del corpo di fabbrica a sua volta oggetto della domanda di condono di cui sopra, in aderenza sul lato est (a seguito della variazione catastale intrapresa dallo scrivente ora il nuovo locale é censito con il mappale 461 sub. 707), vedasi planimetrie di pagg. 37 e 45.

In seguito a quanto appena sopra esposto lo scrivente ha quindi provveduto a verificare, confermandolo, il requisito di "varianti non essenziali", ai sensi dell'art 32 – D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., almeno per quanto riguarda le difformità di cui ai punti a) e c) precedenti, quantificando in Euro 2.000,00 circa la spesa comprensiva di sanzione pecuniaria ed oneri concessori, spese tecniche ed accessori di legge, da sostenere per una pratica di sanatoria (Accertamento di Conformità, art. 37 – D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti b) e d) precedenti non si tratta di semplici "varianti non essenziali" ma di veri e propri incrementi di volume e di superfici coperte.

Ma anche in questo caso è possibile sanare la situazione in quanto l'intero corpo di fabbrica di cui al mappale 456 insiste su area che dal punto di vista urbanistico consente appunto un incremento di volumetria abbondantemente oltre a quella già su di essa in precedenza edificata o sanata regolarmente. Si quantifica in Euro 6.000,00 circa la spesa comprensiva di sanzione pecuniaria ed oneri concessori, spese tecniche ed accessori di legge, da sostenere per una pratica di sanatoria (art. 46 - 5 comma - DPR 380/2001).

Durante il sopralluogo è stata inoltre riscontrata, in assenza di preventiva autorizzazione, la presenza di strutture metalliche sul lastrico solare (vedasi foto n. 30 di pag. 27).



Intestatario : [REDACTED]
[REDACTED] = proprietà per 1/1.

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;*

Al giorno 06/06/2017, data di notifica del pignoramento (ma la situazione non è mutata alla data della presente relazione), la società debitrice esecutata risultava unica intestataria delle unità immobiliari pignorate in forza di atto di compravendita redatto dal notaio Luigi Bellini, di Bergamo, in data 29/04/1999, rep. n. 169675, trascritto a Bergamo il 08/05/1999 ai nn. 17916/13349.

8) *all'accertamento dell'esatta provenienza di 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;*

Con atto di compravendita redatto dal notaio Luigi Bellini, di Bergamo, in data 29/04/1999, rep. n. 169675, trascritto a Bergamo il 08/05/1999 ai nn. 17916/13349, la società [REDACTED]

[REDACTED] società debitrice esecutata, acquisiva dal sig. [REDACTED] le unità immobiliari oggetto di perizia.

Al sig. [REDACTED] le unità immobiliari oggetto di perizia erano pervenute in parte con atto di compravendita in data 28/05/1968, rep. n. 26416 del notaio Fausto Begnis, di Bergamo, trascritto a Bergamo il 20/08/1968 ai nn. 14866/11414, in parte con atto di compravendita in data 27/06/1969, rep. n. 33057 del notaio Fausto Begnis, di Bergamo, trascritto a Bergamo il 16/07/1969 ai nn.

11981/9238, in parte con atto di compravendita in data 18/05/1994, rep. n. 37383 del notaio Romana Pelizzari, di Bergamo, trascritto a Bergamo il 15/06/1994 ai nn. 17857/12942, venditori sig. [REDACTED]

[REDACTED], sig. [REDACTED]

- In data 19/04/2000, nn. 15365/11288, trascrizione di atto per Costituzione di Vincolo del 16/03/2000 rep. n. 170980 del notaio Luigi Bellini, di Bergamo e in data 28/02/2007, nn. 12905/7507, trascrizione di atto per Costituzione di Vincolo del 24/02/2007 rep. nn. 25408/13006 del notaio Luigi Bellini, di Bergamo, entrambi a favore di ente Regione Lombardia per mantenimento di vincolo a destinazione d'uso quinquennale di parte dell'unità immobiliare di cui al mappale 183 sub.1, a seguito di concessione di contributi in conto capitale.

- In data 07/06/2017, nn. 25126/16855, trascrizione atto giudiziario del Tribunale di Bergamo n. 5784 del 29/05/2017, pignoramento immobiliare per il credito di Euro 410.427,50, oltre agli interessi e alle spese, contro la società [REDACTED] a favore della società BANCO BPM S.p.A. con sede a Milano, rappresentata dall'avv. Arturo Botti del Foro di Bergamo.



Pignoramento relativo alle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Sulle unità immobiliari oggetto di perizia è stata poi iscritta :

- In data 28/02/2013, nn. 86855/1217, ipoteca volontaria per contratto autentificato in data 26/02/2013, rep. nn. 80284/21517 del notaio Mauro Ruggiero, di Bergamo, per mutuo fondiario con istituto bancario Credito Bergamasco S.p.a., con sede a Bergamo, a carico della società [REDACTED], per capitale di Euro 335.000,00 e per un totale di Euro 670.000,00, complessive, durata 10 anni.

Non esistono a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia oneri, pesi e non figurano titolari di diritti reali di prelazione, usufrutto, uso ed abitazione.

9) *alla determinazione del valore degli immobili pignorati;*

Il LOTTO N. 1 è una costruzione di circa 3.000 metri cubi di volume distribuiti su quattro piani fuori terra ed una parte interrata (cantine fronte nord).

Il piano terra misura circa 335 metri quadrati di superficie lorda .

Gli altri tre piani soprastanti misurano di superficie lorda circa 242 metri quadrati ciascuno.

Le due unità immobiliari presenti ai piani primo e secondo, destinate alla residenza privata, misurano la prima circa 72 metri quadrati e la seconda circa 87 metri quadrati di superficie.

La superficie destinata alle due sale da pranzo (disposte su due piani) e all'area cucina misura circa 300,00 metri quadrati.

Vi sono poi due piani (secondo e terzo) di area per alloggio ed in totale la superficie destinata a tale uso è di circa 335 metri quadrati.

Il resto riguarda le aree di distribuzione e di servizi (vano scala/ascensore, servizi igienici per ristoro, ripostigli, ecc.).

Il sottotetto è di dimensioni contenute, con altezza media ridotta e tra l'altro il solo accesso tramite botola con scala retrattile non ne agevola l'uso oltre a quello di ripostiglio di oggetti poco ingombranti.

L'area recintata esterna fronte strada, per l'uso alternativo di ristoro nella stagione estiva, ha una superficie di circa 75 metri quadrati.

In generale le finiture sono di buona fattura e le condizioni di manutenzione sono molto buone. (vedasi foto da pag. 16 a pag. 26).

Quindi, viste le risultanze delle verifiche e degli accertamenti svolti sullo stato di finitura dell'immobile, considerato il contesto ambientale e l'età della originaria costruzione si può ritenere equo attribuire un valore di mercato pari a :

LOTTO N. 1 (mapp. 183 sub. 1 + mapp. 361 sub. 702 + mapp. 361 sub. 3) :

Valore a corpo = € **730.000,00** (Euro settecentotrentamila/00).

Il LOTTO N. 2 è una fabbricato ad un piano fuori terra con lastrico solare soprastante (vedasi foto da pag. 27 a pag. 30).

E' composto (da sinistra a destra guardando il fronte principale) da un primo ripostiglio di circa 40 metri quadrati di superficie netta (all'evenienza già predisposto per uso autorimessa).

A fianco un secondo ripostiglio di circa 25 metri quadrati di superficie netta (all'evenienza già predisposto per uso autorimessa).

Poi segue un' autorimessa per due posti auto (con ripostiglio) per un totale di circa 40 metri quadrati.

A fianco un altro ripostiglio (suddiviso in due parti ed anch'esso all'evenienza già predisposto per uso autorimessa) di circa 36 metri quadrati.

Infine un quarto ripostiglio di circa 21 metri quadrati.

Il lastrico solare soprastante i vani appena sopra descritti misura circa 180 metri quadrati.



Nell'insieme la costruzione insiste su un'area, di pertinenza comune con l'Hotel (Lotto 1), che per circa 600 metri quadrati di estensione è inserita in ambito urbanistico a destinazione residenziale, con indice di fabbricabilità pari a 2,0 metri cubi realizzabili per ogni metro quadro di superficie.

Questo significa che in pratica si possono realizzare circa 1.200 metri cubi di residenza (detraendo ovviamente il volume del già esistente).

Risulta ovvio che nel caso del Lotto in esame assume preponderanza agli effetti della stima il valore intrinseco dell'area piuttosto che il valore riferito alla costruzione esistente.

In caso di intervento espansivo infatti sarebbe molto più conveniente la demolizione dall'attuale basso edificio e lo sfruttamento massimo della volumetria messa a disposizione dallo strumento urbanistico vigente.

Quindi, viste le risultanze delle verifiche e degli accertamenti svolti sullo stato di finitura dell'immobile, considerate più che altro le potenzialità dell'area (di sedime e quella circostante la costruzione) inserita in ambito con buon indice di fabbricabilità, si può ritenere equo attribuire un valore di mercato pari a :

LOTTO N. 2 (mapp. 456 sub. 701 + mapp. 456 sub. 702 + mapp. 456 sub. 705 + mapp. 456 sub. 706 + mapp. 456 sub. 707) :

Valore a corpo = € **160.000,00** (Euro centosessantamila/00).

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;*

Si rimanda a quanto evidenziato ai punti 1) e 9) della presente relazione per quanto riguarda la formazione di lotti per gruppi omogenei, il loro valore, la superficie ed i confini.

11) *all'accertamento della comoda divisibilità dei beni ;*

All'interno di ogni lotto già determinato, di cui al punto 1), non è attuabile la 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;*

I LOTTI definiti nella presente relazione risultano essere occupati ed in uso dal titolare della società esecutata e dai suoi parenti stretti (mapp. 361 sub. 701, abitazione).

13) *all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;*

Alla data della presente relazione non esistono vincoli espropriativi.



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

Nella appendice della presente relazione viene riportata la documentazione richiesta .

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

Per questo incarico lo scrivente procederà nel caso di vendita dei beni pignorati.

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.*

Lo scrivente allega alla presente una succinta descrizione dei lotti.

Tanto giudica e riferisce lo scrivente ad evasione incarico ricevuto.

Verdello, 25/01/2018

IL C.T.U.
Geom. Abele Morelli

In appendice

- 1) Documentazione fotografica (da pag. 13 a pag. 30)
- 2) Planimetrie stato di fatto e catastali (da pag. 31 a pag. 45)
- 3) Visura per soggetto aggiornata



Il sottoscritto Morelli geom. Abele, in qualità di C.T.U. redattore della presente relazione dichiara di aver provveduto alla trasmissione alle parti della copia di perizia e degli allegati secondo le seguenti modalità :

- 1) al creditore procedente "BANCO BPM S.p.A." mediante consegna a mano con ricevuta di ricevimento presso lo studio dell'Avv. Arturo Botti, in via S. Benedetto n. 6, a Bergamo.

- 2) Al debitore esecutato mediante invio per posta ordinaria.

IL C.T.U.
Geom. Abele Morelli



area edificabile
(circa 600,00 mq.)

PLANIMETRIA GENERALE

N ↑

cortile

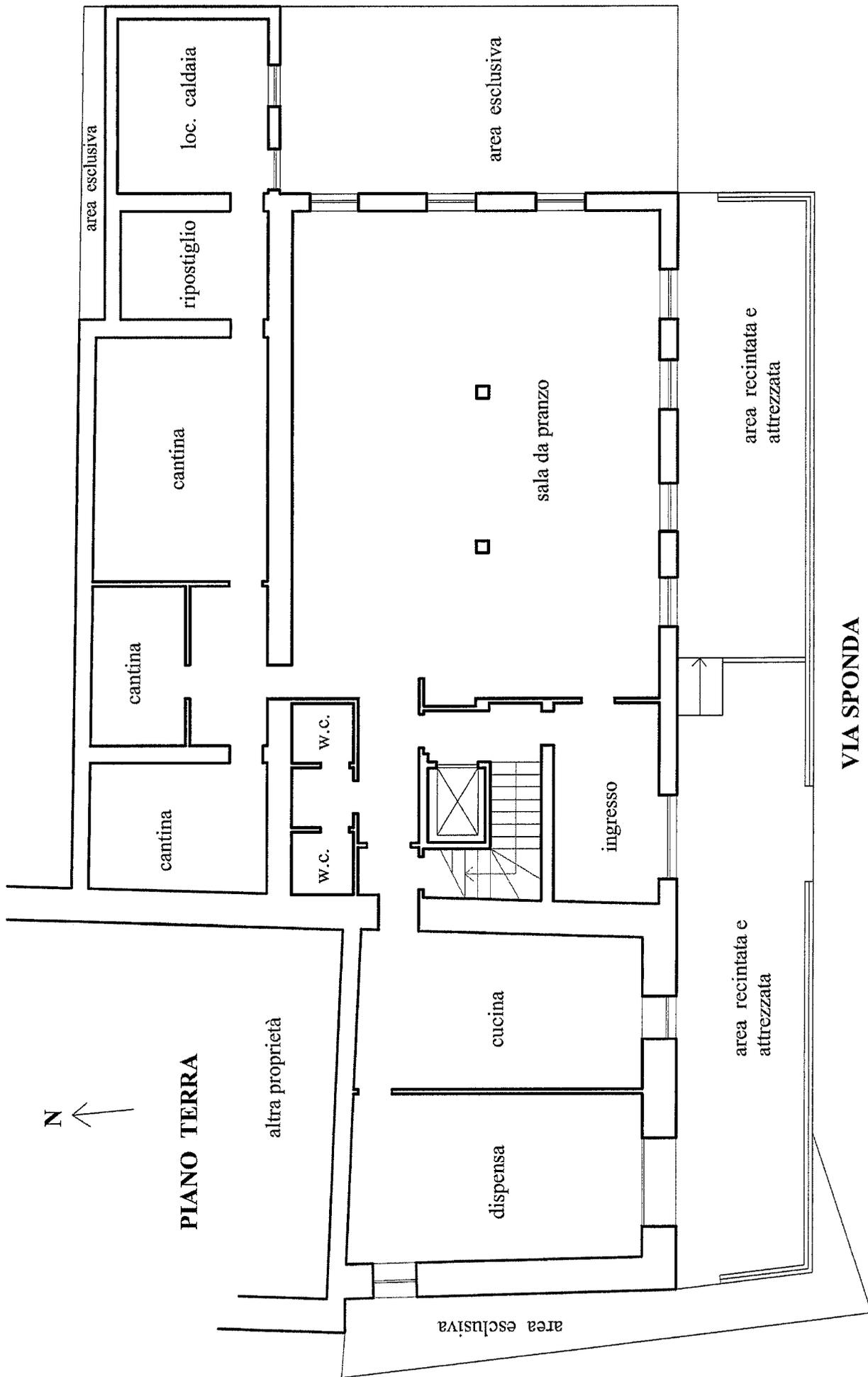
RIPOSTIGLI
ED AUTORIMESSA
(mapp. 456)

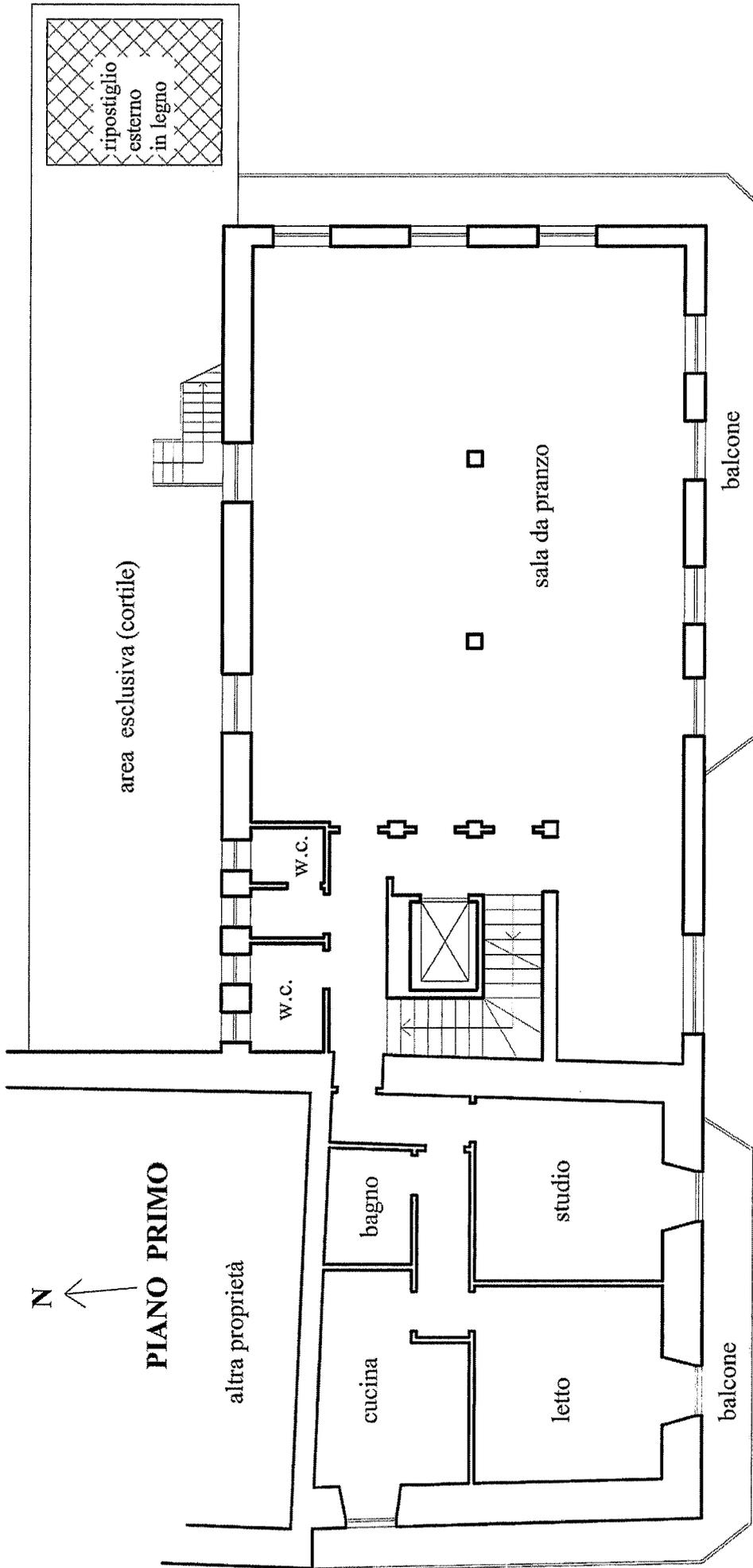
cortile

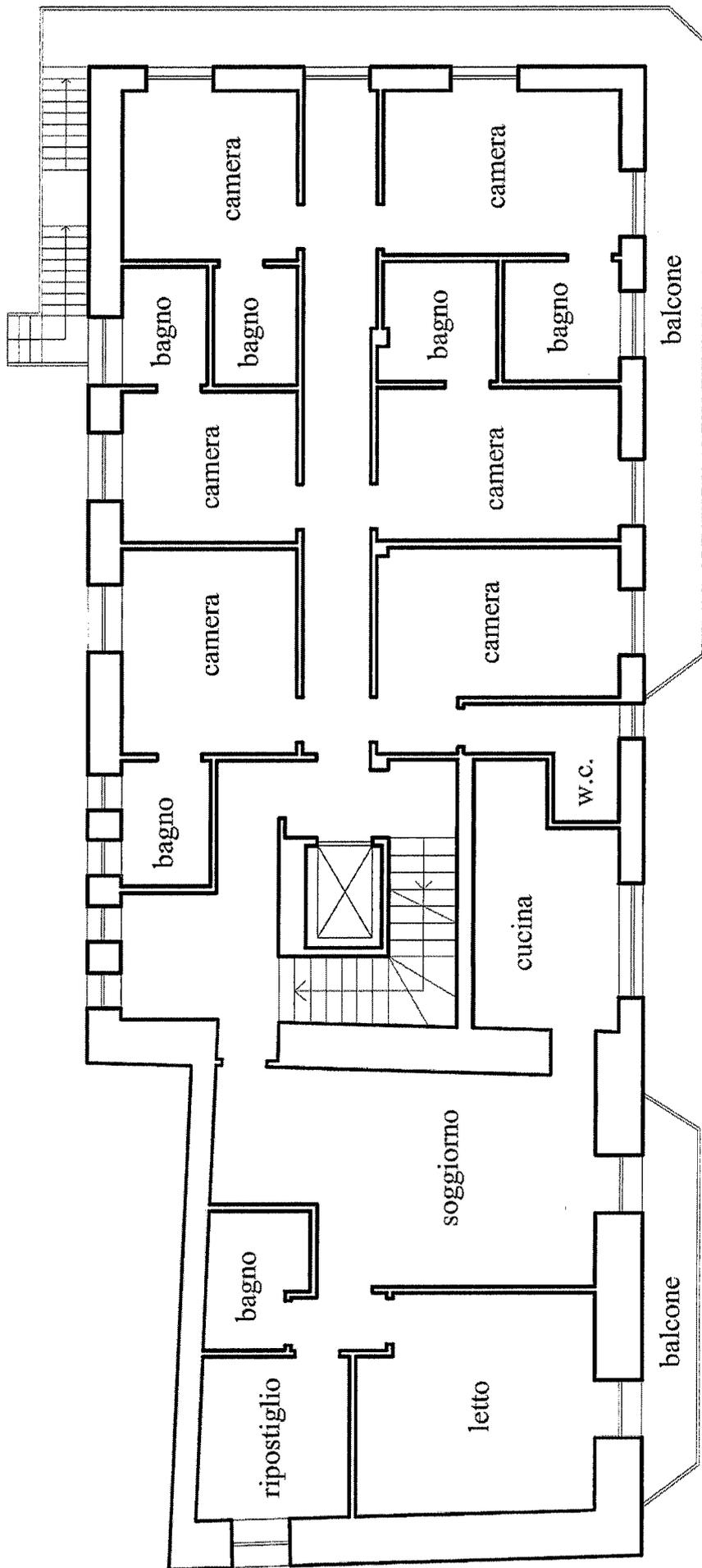
HOTEL

area HOTEL
mapp. 183 sub. 1

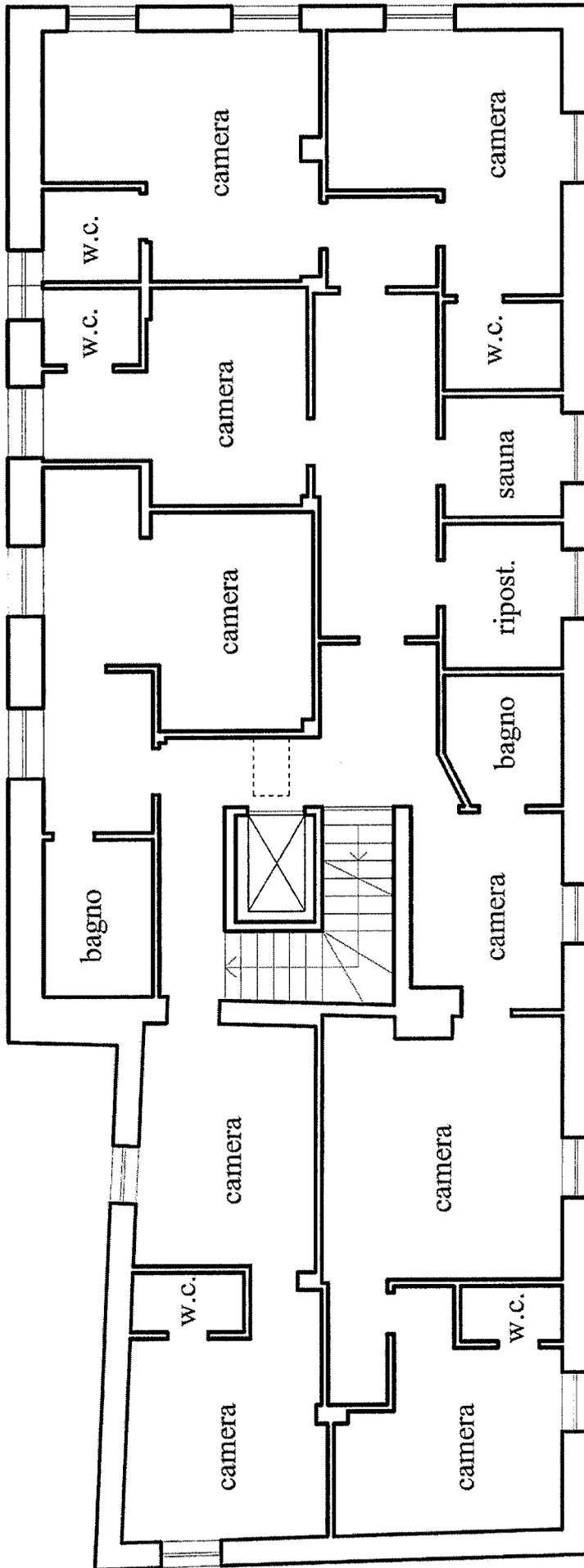
VIA SPONDA



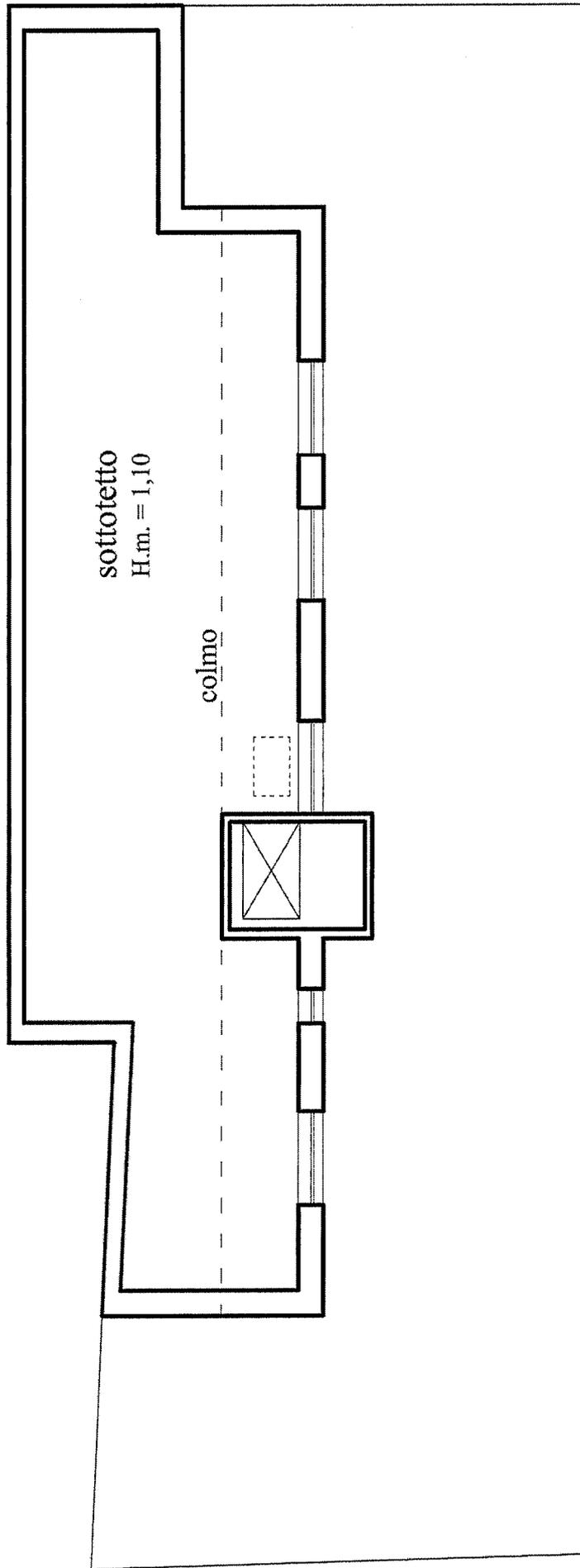




PIANO SECONDO

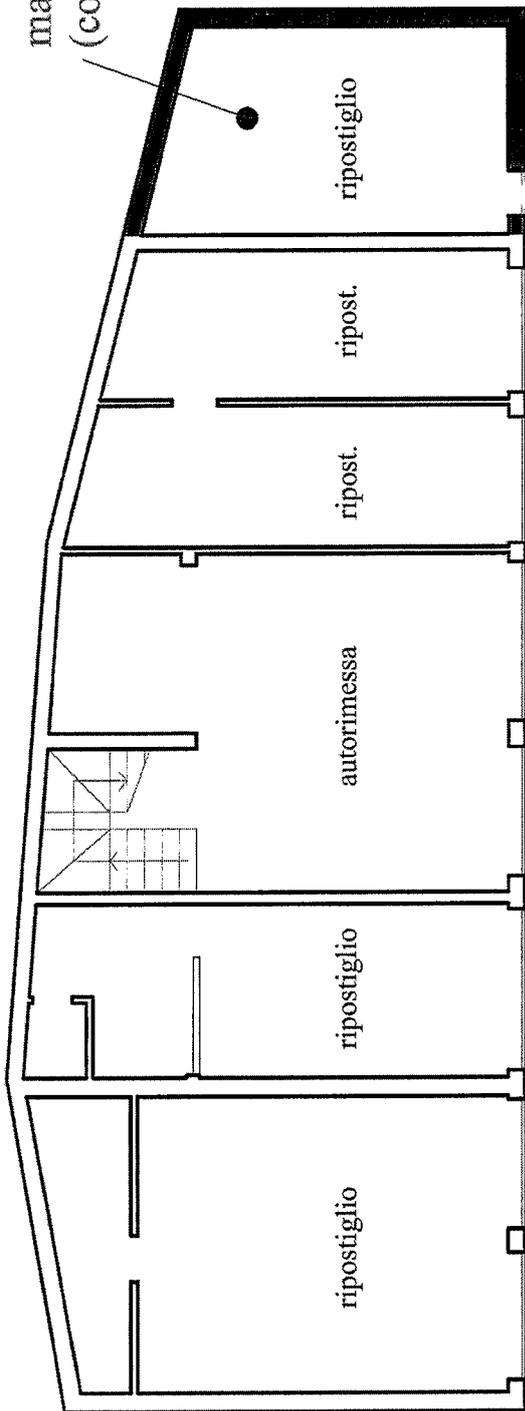


PIANO TERZO

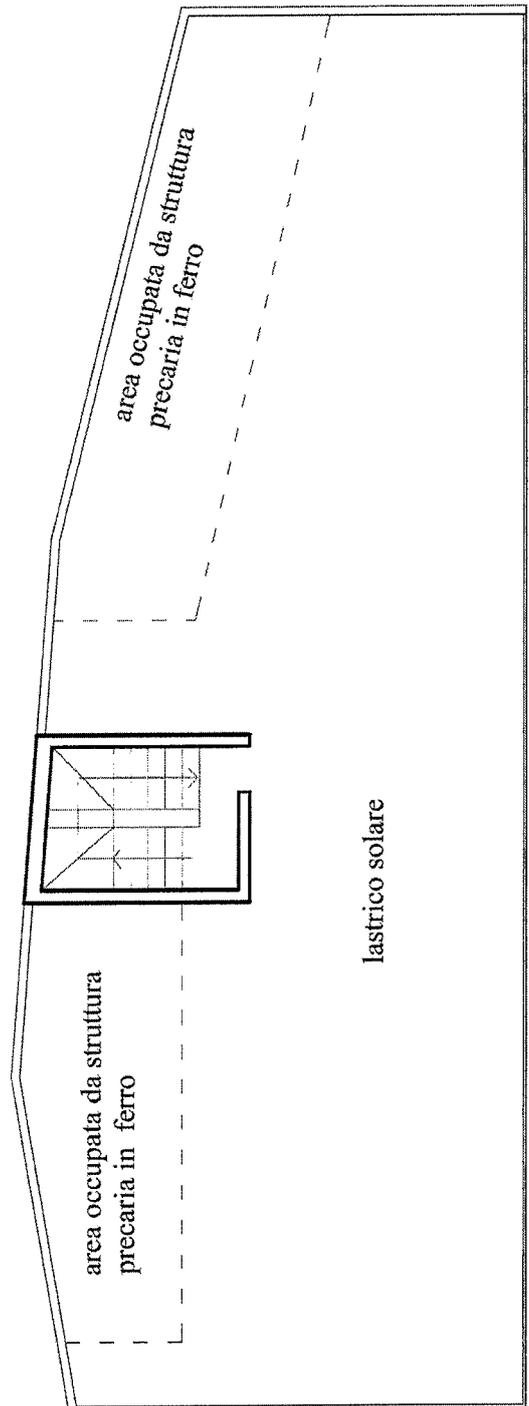


PIANO QUARTO

mappale 456 sub.707
(costruzione da sanare)



PIANO TERRA
H. = 2,65



PIANO PRIMO

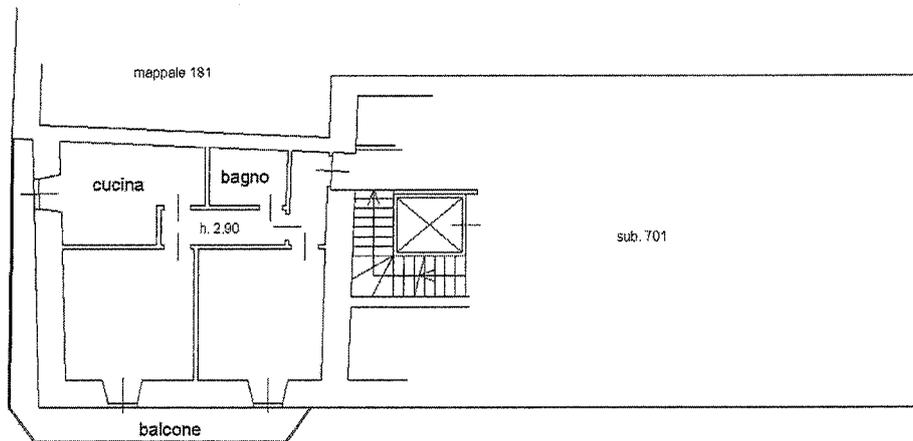
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0275136 del 03/11/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valleve
Via Sponda civ. 1

Identificativi Catastali:
Sezione: CA
Foglio: 12
Particella: 361
Subalterno: 3

Compilata da:
Pellegrinelli Lucio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 2401

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 31/10/2017 - n. T241806 - Richiedente: MRLBLA56T01A794I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2017 - Comune di VALLEVE (L623) - < Sez.Urb.: CA - Foglio: 12 - Particella: 361 - Subalterno: 3 >
VIA SPONDA n. 1 piano: 1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0187454 del 08/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Valleve

Via Sponda

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione: CA
Foglio: 12
Particella: 361
Subalterno: 702

Compilata da:
Pellegrinelli Lucio

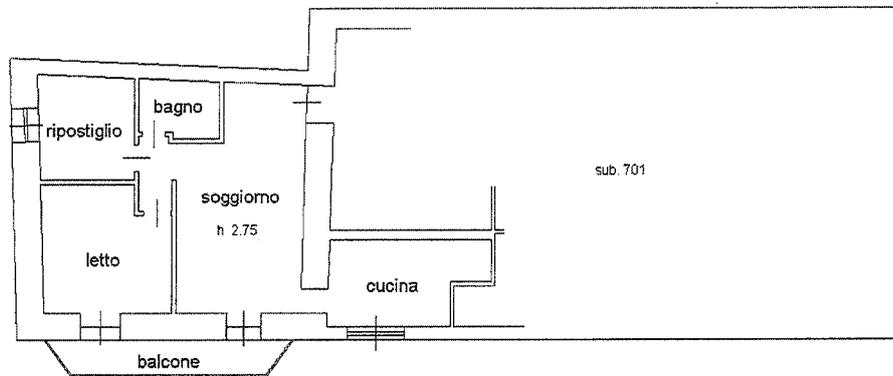
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

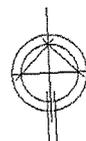
N. 2401

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 31/10/2017 - n. T241805 - Richiedente: MRLBLA56T01A794I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

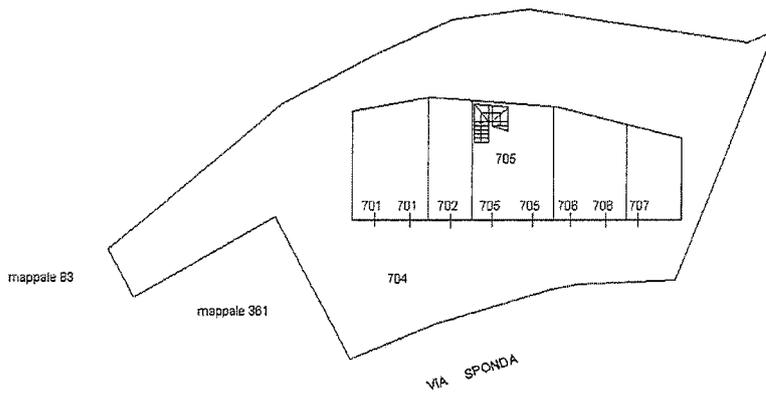
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2017 - Comune di VALLEVE (L.623) - < Sez.Urb.: CA - Foglio: 12 - Particella: 361 - Subalterno: 702 >
VIA SPONDA n. 1 piano: 2;

ELABORATO PLANIMETRICO

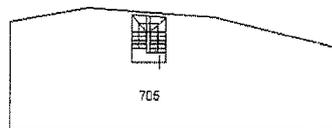
Compilato da:
Morelli Abele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 1850

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Comune di Valleve	Protocollo n.	del
Sezione: CA Foglio: 12 Particella: 456	Tipo Mappale n. 7328	del 17/01/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

NORD



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

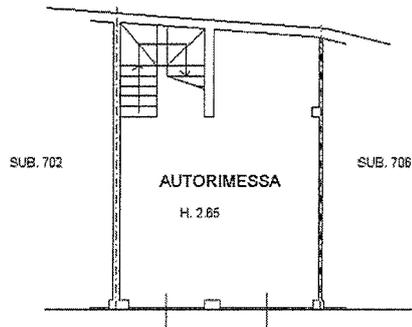
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:		
VALLEVE	CA	12	456	n. 7328	17/01/2018		
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	VIA SPONDA						SOPPRESSO
2	VIA SPONDA						SOPPRESSO
3	VIA SPONDA						SOPPRESSO
4	VIA SPONDA						SOPPRESSO
5	VIA SPONDA						SOPPRESSO
6	VIA SPONDA						SOPPRESSO
701	VIA SPONDA	SN	T				LOCALE DI SGOMBERO
702	VIA SPONDA	SN	T				LOCALE DI SGOMBERO
703	VIA SPONDA						SOPPRESSO
704	VIA SPONDA	SN	T				BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA
705	VIA SPONDA	SN	T-1				AUTORIMESSA
706	VIA SPONDA	SN	T				LOCALE DI SGOMBERO
707	VIA SPONDA	SN	T				LOCALE DI SGOMBERO
Protocollo _____						data _____	
IL TECNICO Geom. MORELLI ABELE							
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO n. 1850							
Codice Fiscale: MRLBLA56T01A794I						firma e timbro _____	



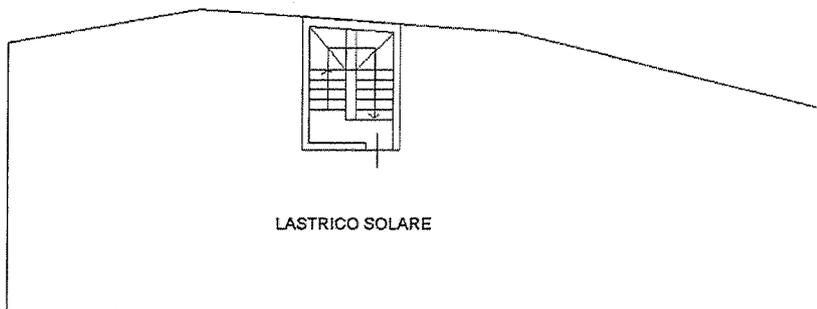
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valleve	
Via Sponda _____ civ. SN _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Morelli Abele
Sezione: CA	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Bergamo
Particella: 456	N. 1850
Subalterno: 705	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

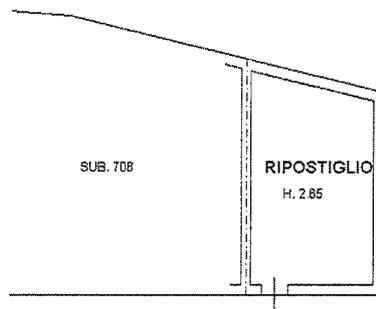
NORD



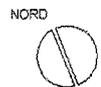
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valleve	
Via Sponda _____ civ. SN _____	
Identificativi Catastali: Sezione: CA Foglio: 12 Particella: 456 Subalterno: 707	Compilata da: Morelli Abele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 1850

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA





LOTTO 1 - FOTO 1 - Vista dell'Hotel dalla Via Sponda

LOTTO 1 - FOTO 2 - Vista dell'Hotel dalla Via Sponda





LOTTO 1 - FOTO 3 vista dell'Hotel dal lato est

LOTTO 1 - FOTO 4 vista dell'Hotel dal lato nord est





LOTTO 1 - FOTO 5 - vista dell'area recintata fronte strada

LOTTO 1 - FOTO 6 - vista del lato nord dell'Hotel





LOTTO 1 - FOTO 7 - vista della sala da pranzo a piano terra

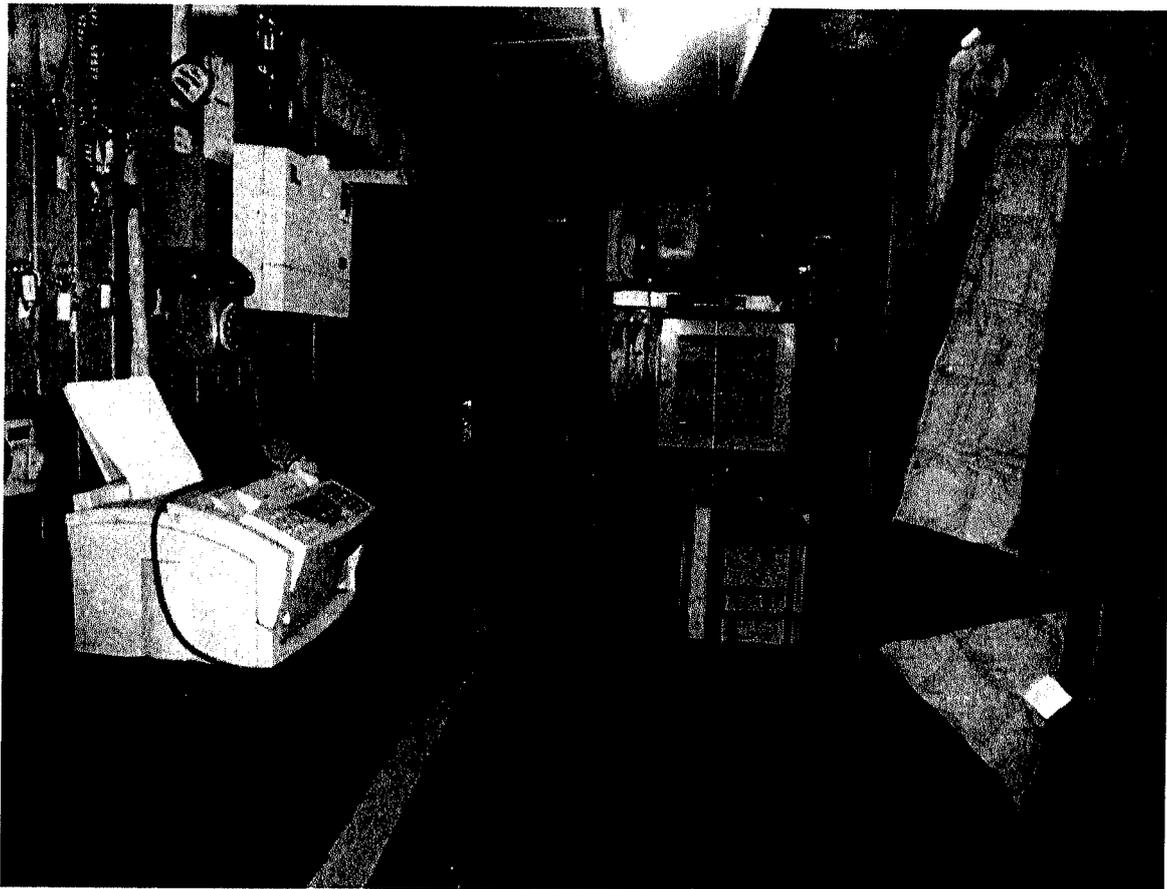
LOTTO 1 - FOTO 8 - vista della sala da pranzo e della reception a piano terra





LOTTO 1 - FOTO 9 - vista di una delle cantine a piano terra

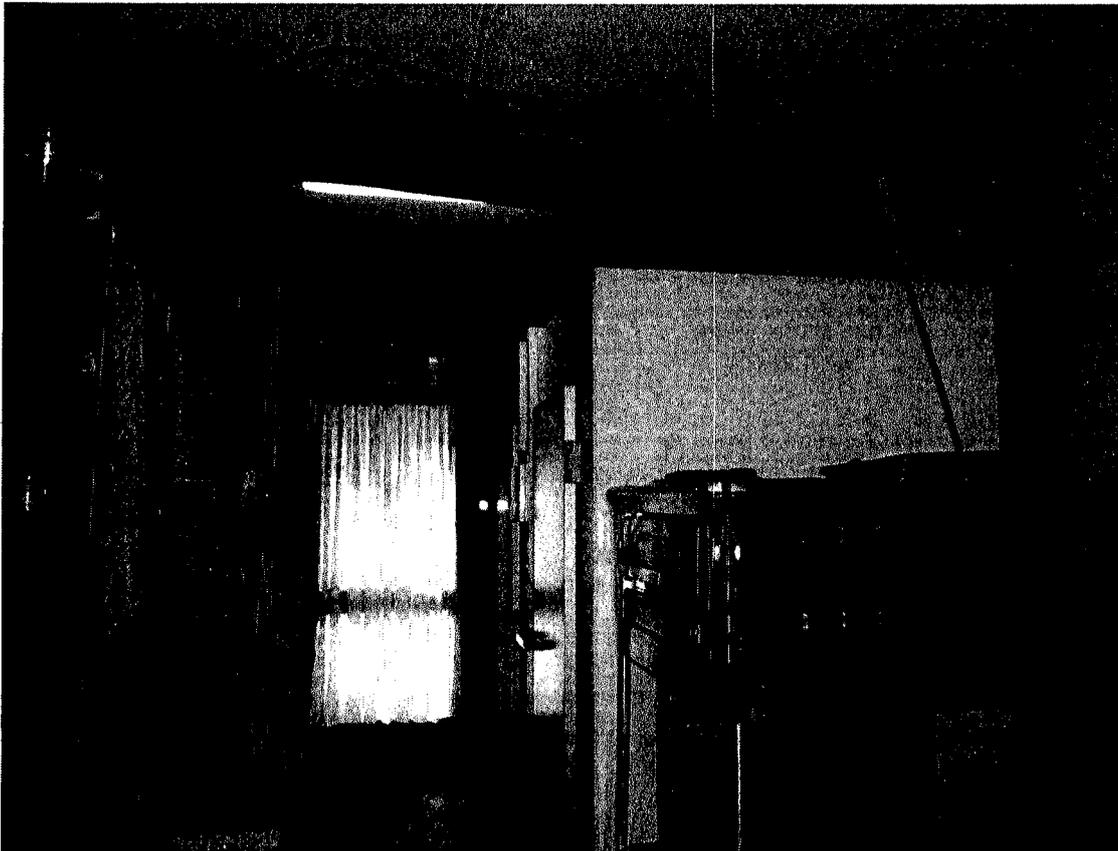
LOTTO 1 - FOTO 10 - vista del disimpegno cantine a piano terra





LOTTO 1 - FOTO 11 - vista della cucina a piano terra

LOTTO 1 - FOTO 12 - vista della dispensa a piano terra





LOTTO 1 - FOTO 13 - vista della sala da pranzo a piano primo



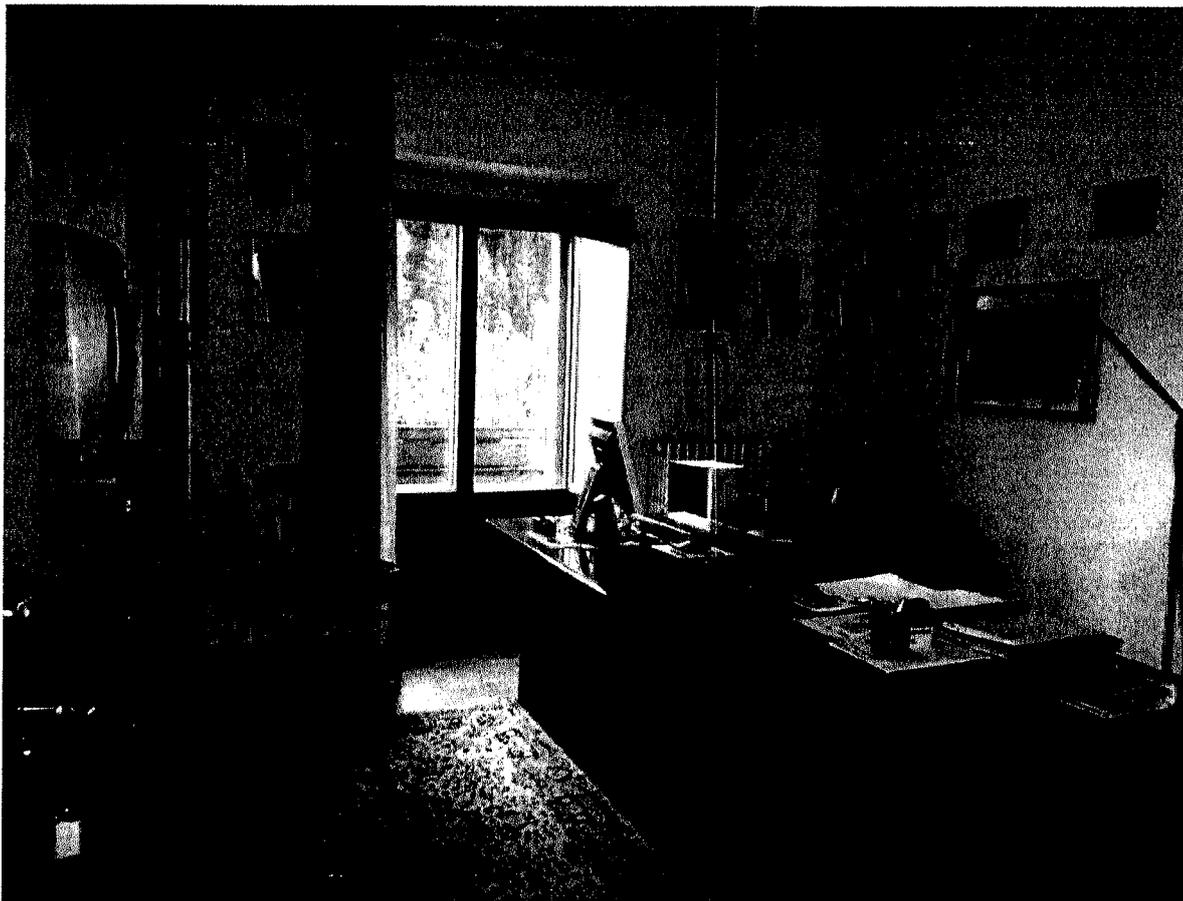
LOTTO 1 - FOTO 14

vista della camera da letto
appartamento a piano primo
(mappale 361 sub. 3)



LOTTO 1 - FOTO 15 - vista del disimpegno appartamento a piano primo (mappale 361 sub. 3)

LOTTO 1 - FOTO 16 - vista del soggiorno appartamento a piano primo (mappale 361 sub. 3)

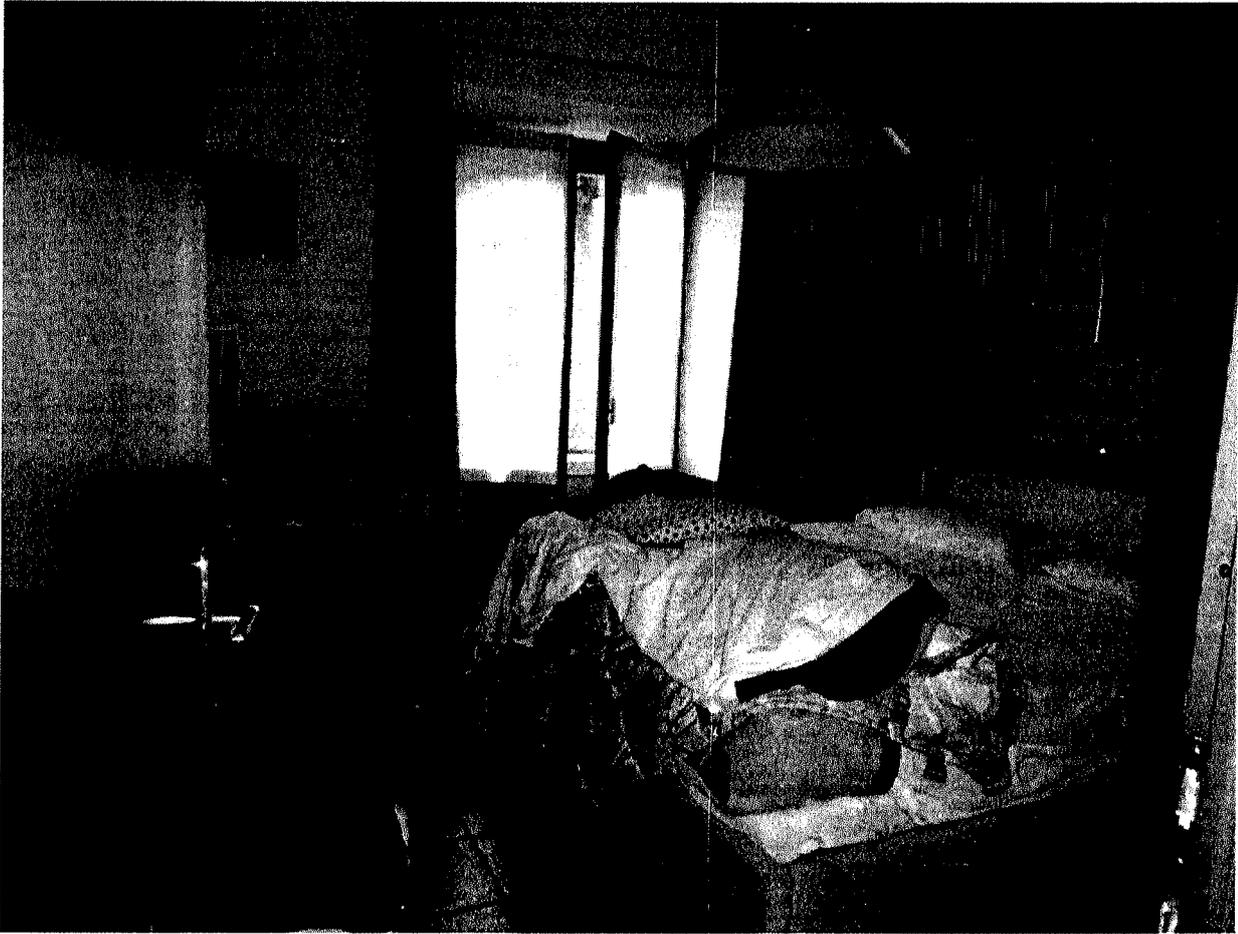




LOTTO 1 - FOTO 17 - vista del soggiorno appartamento a piano secondo (mappale 361 sub. 4)

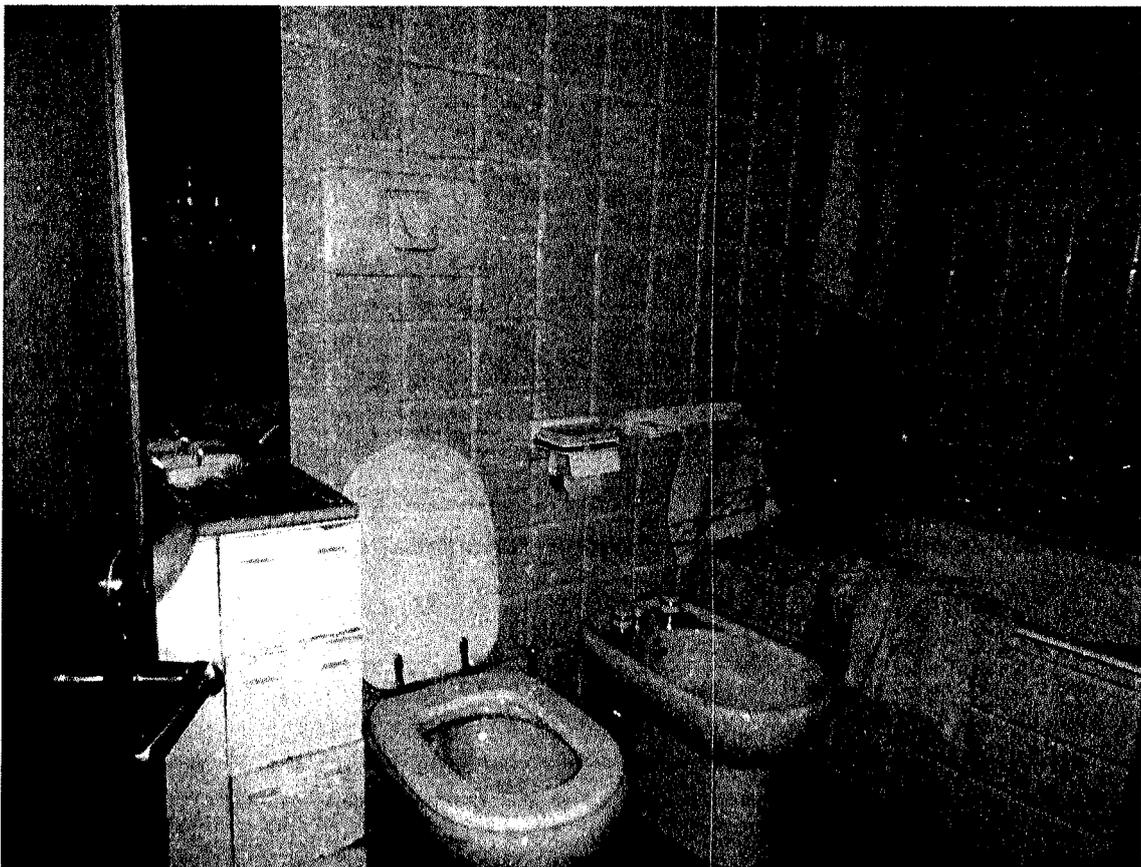
LOTTO 1 - FOTO 18 - vista della cucina appartamento a piano secondo (mappale 361 sub. 4)





LOTTO 1 - FOTO 19 - vista della camera da letto appartamento a piano secondo (mappale 361 sub. 4)

LOTTO 1 - FOTO 20 - vista del bagno appartamento a piano secondo (mappale 361 sub. 4)





LOTTO 1 - FOTO 21

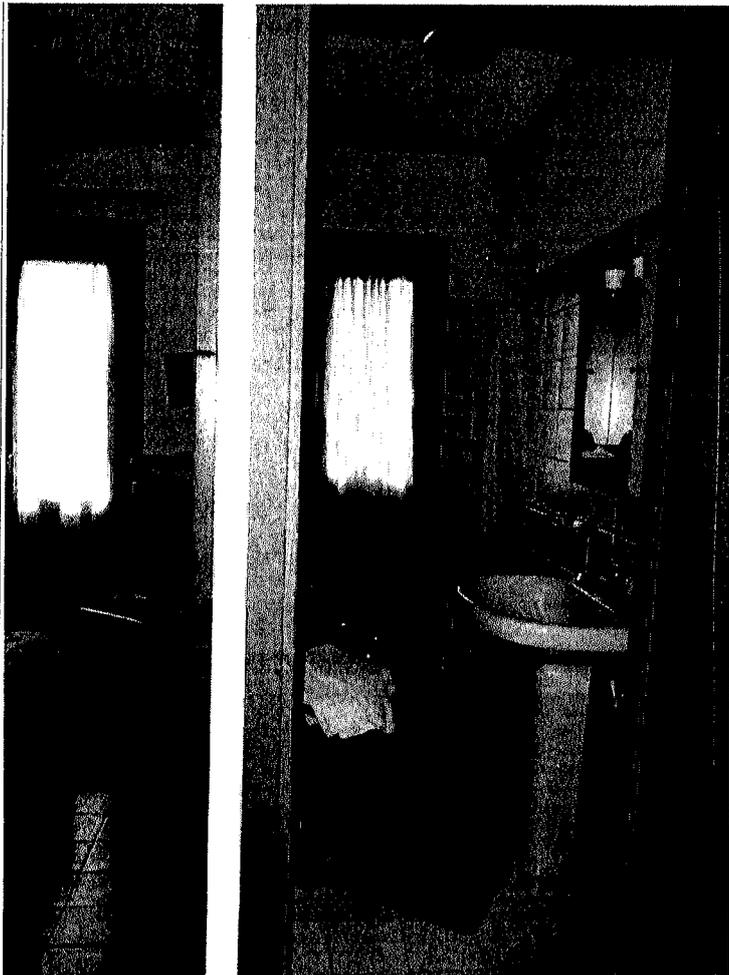
vista del disimpegno camere d'Hotel
a piano secondo

LOTTO 1 - FOTO 22 - vista di camera d'Hotel a piano secondo





LOTTO 1 - FOTO 23 - vista di camera d'Hotel a piano secondo



LOTTO 1 - FOTO 24

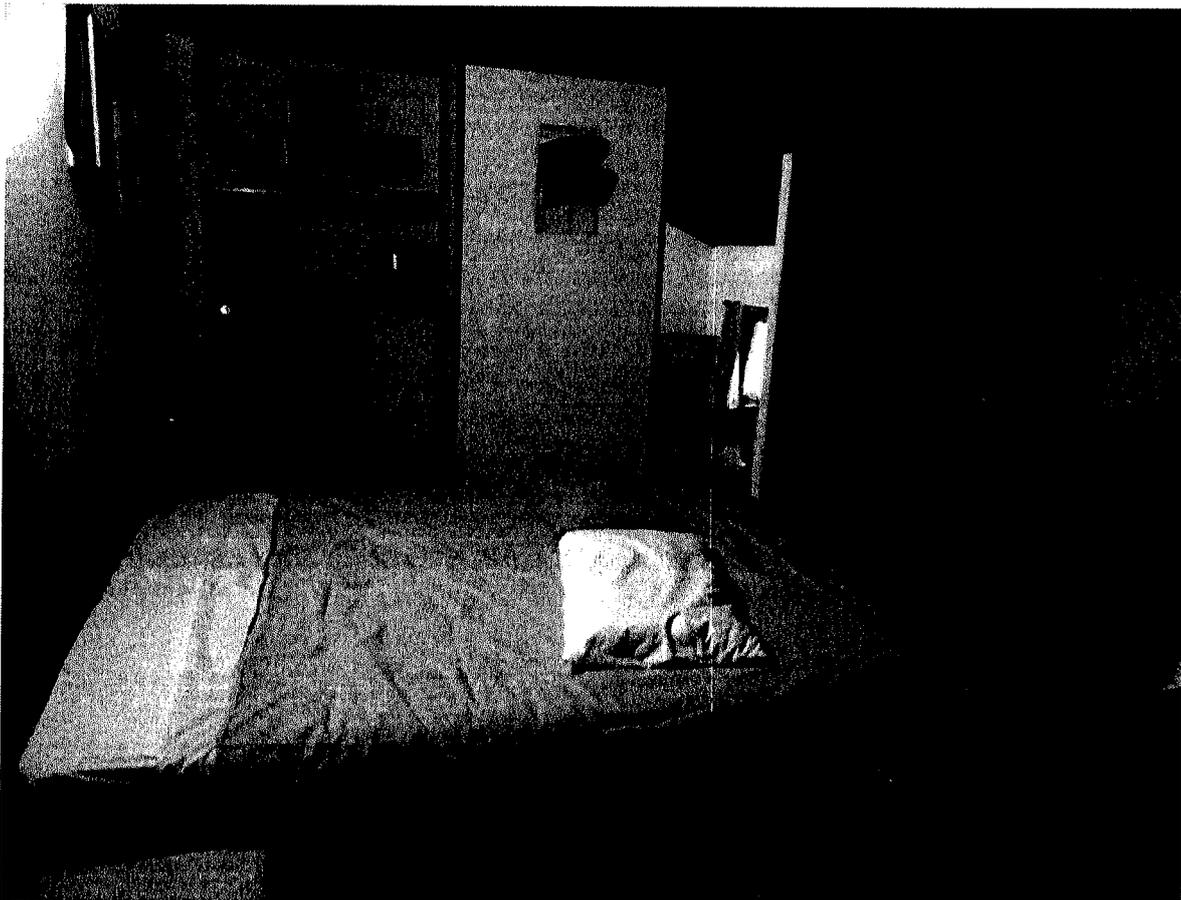
vista di bagno per camera d'Hotel
a piano secondo

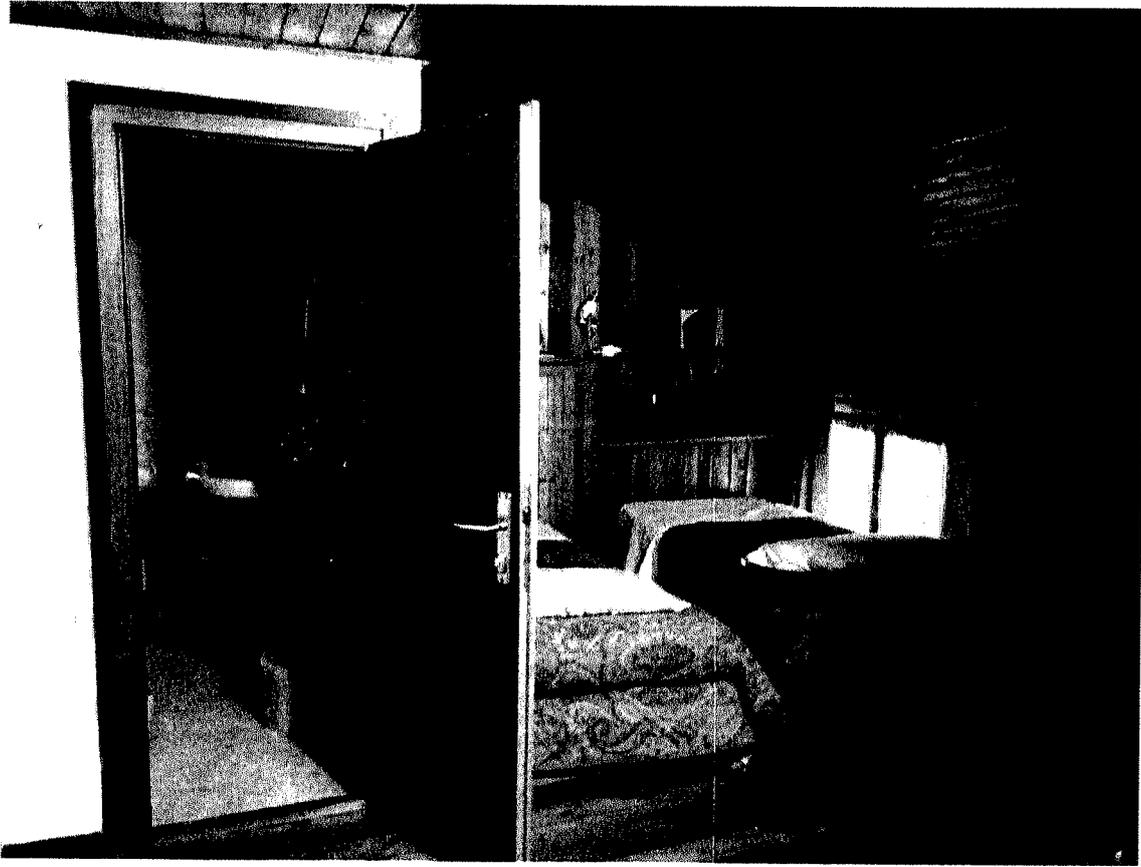


LOTTO 1 - FOTO 25

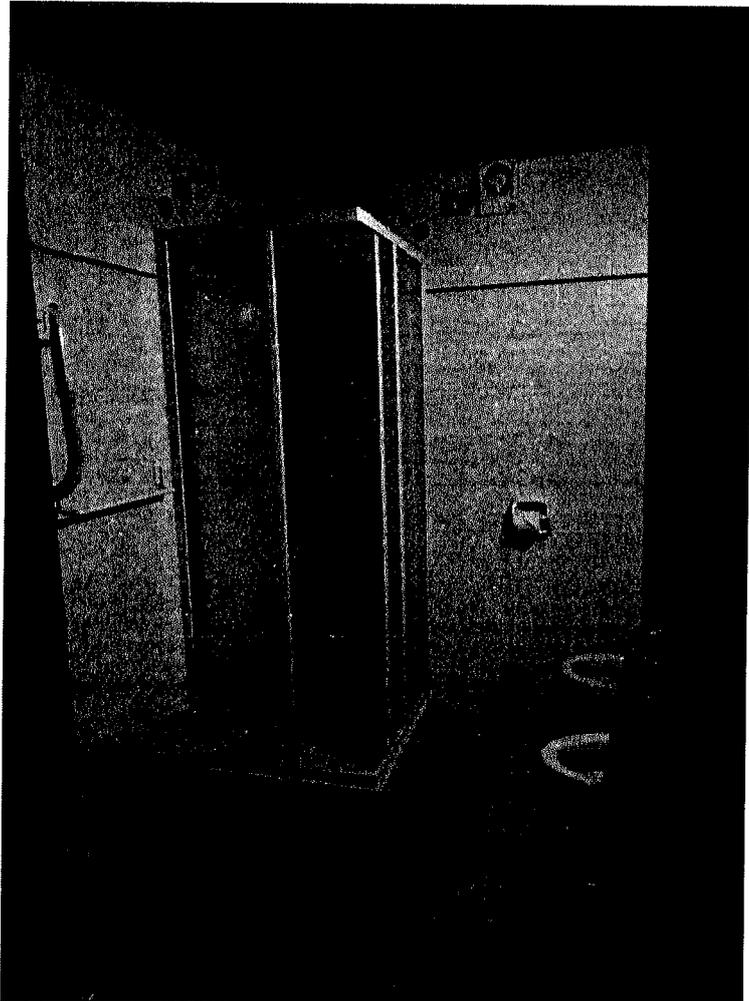
vista del disimpegno camere d'Hotel
a piano terzo

LOTTO 1 - FOTO 26 - vista di camera d'Hotel a piano terzo



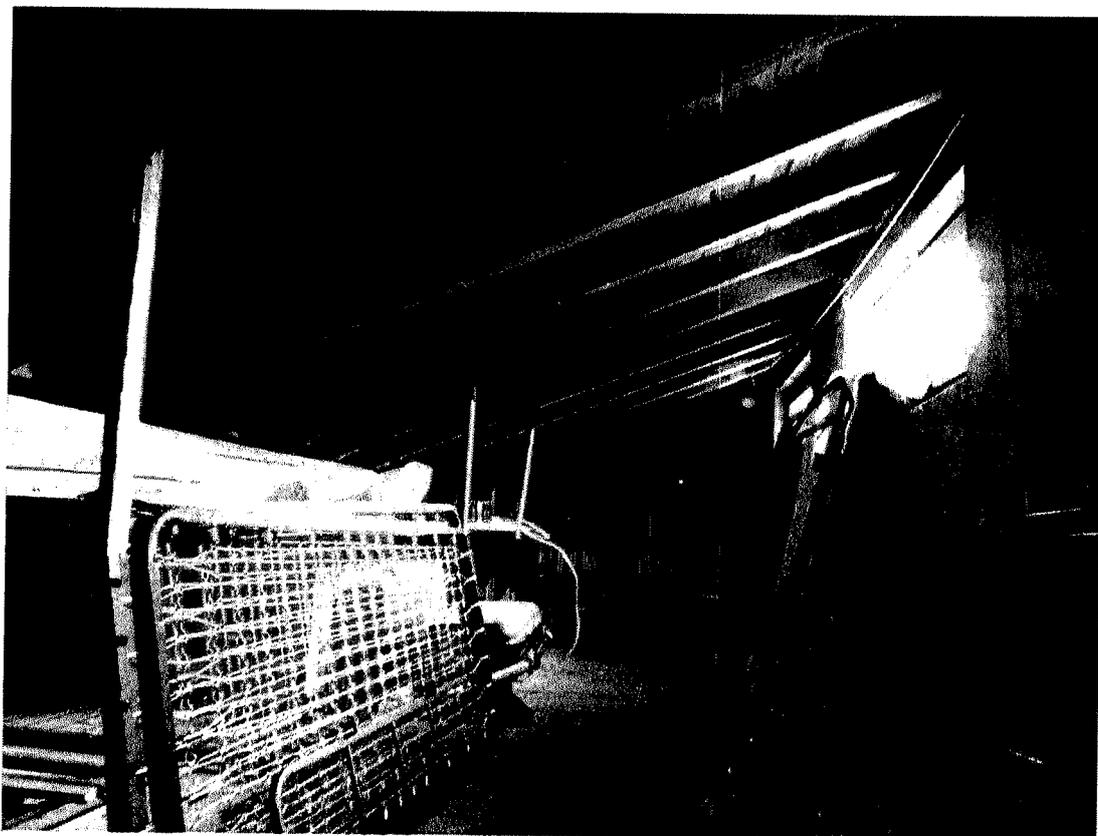


LOTTO 1 - FOTO 27 - vista di camera d'Hotel a piano terzo



LOTTO 1 - FOTO 28

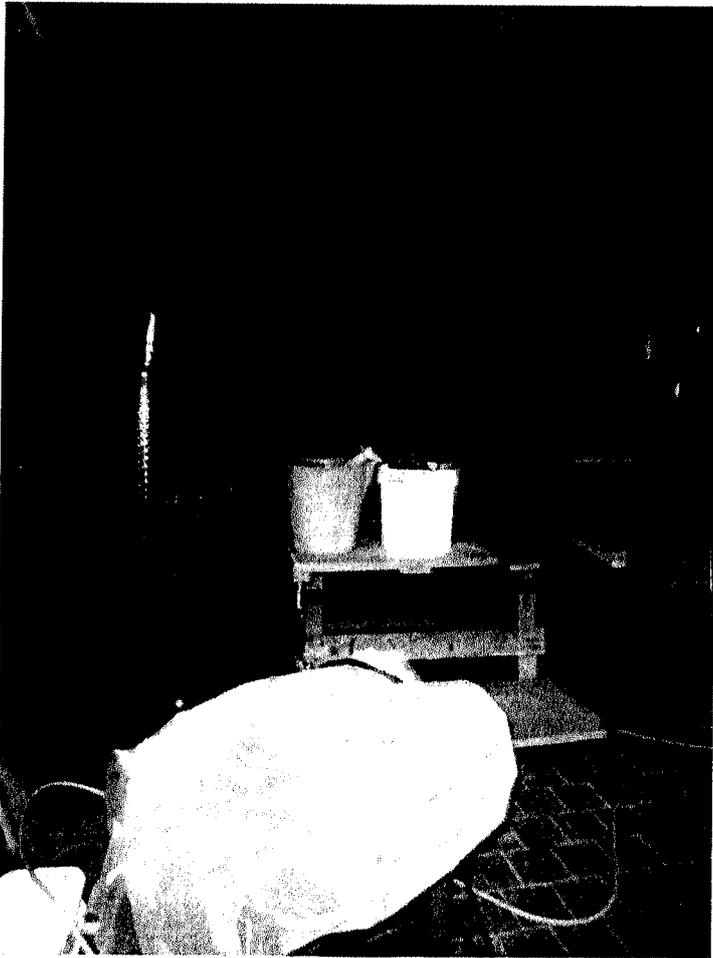
vista bagno per camere d'Hotel
a piano terzo



LOTTO 1 - FOTO 29 - particolare del sottotetto al quarto piano

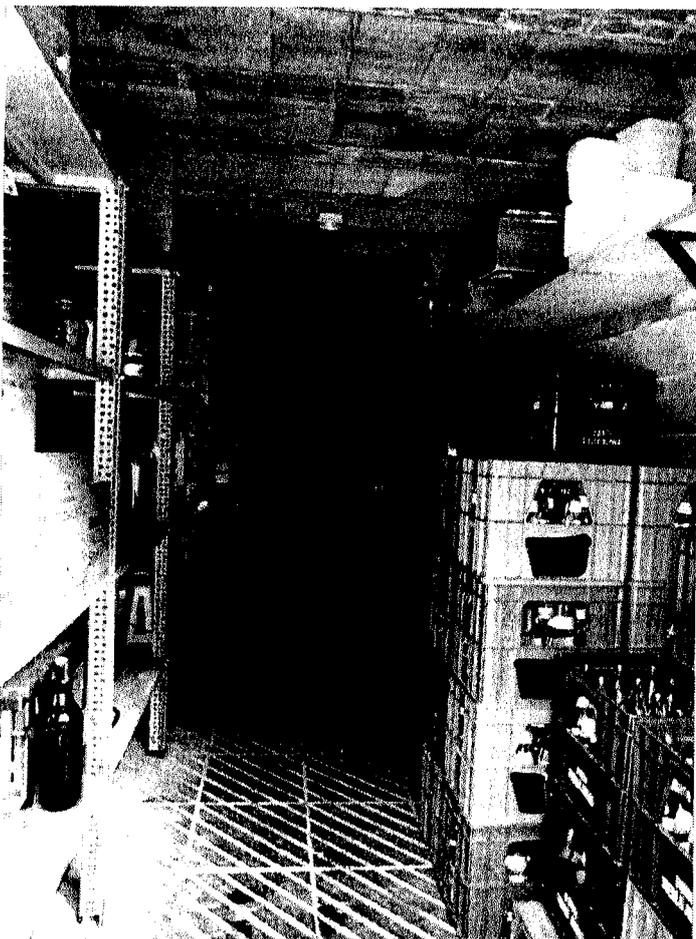
LOTTO 2 - FOTO 30 - vista fabbricato ad un piano in corpo staccato dall'Hotel (mapp. 456)





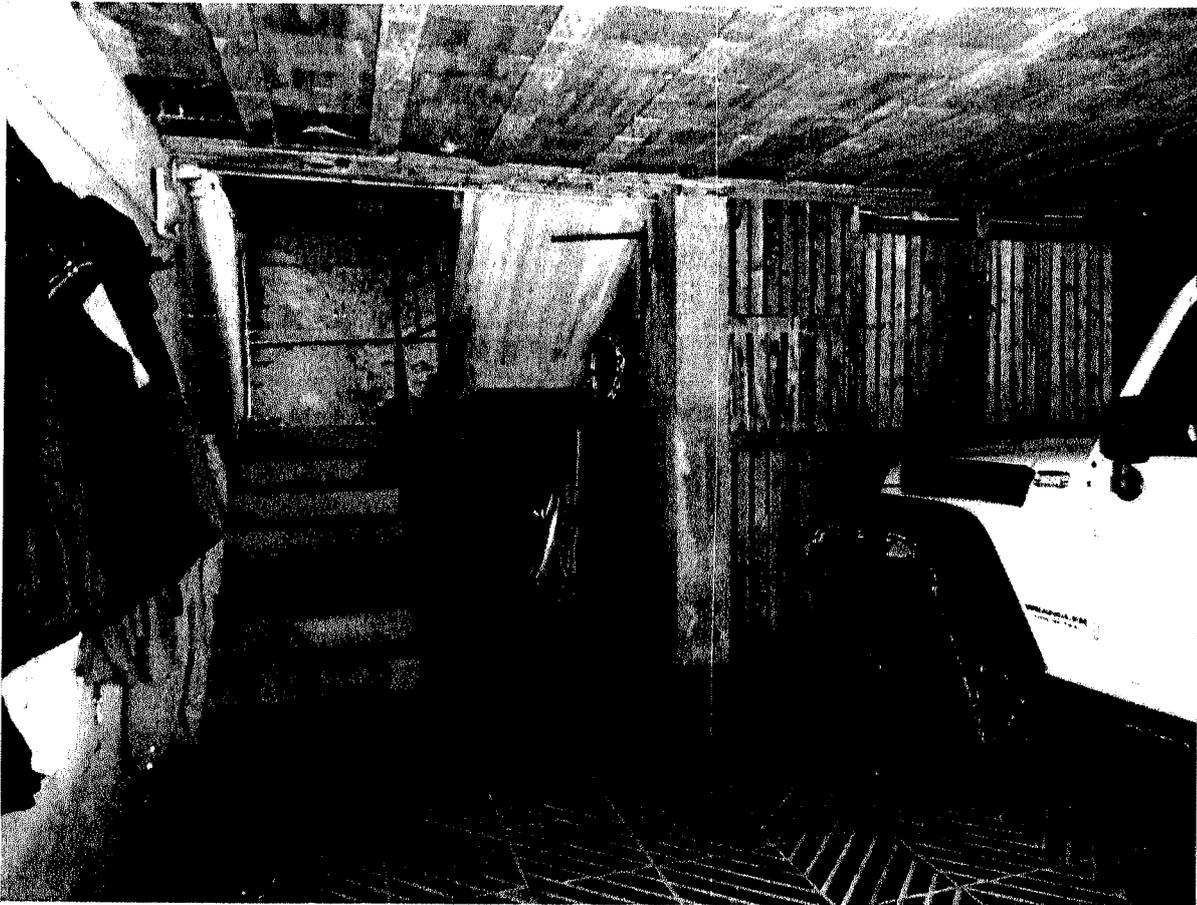
LOTTO 2 - FOTO 31

vista dell'interno del locale
mappale 456 sub. 707



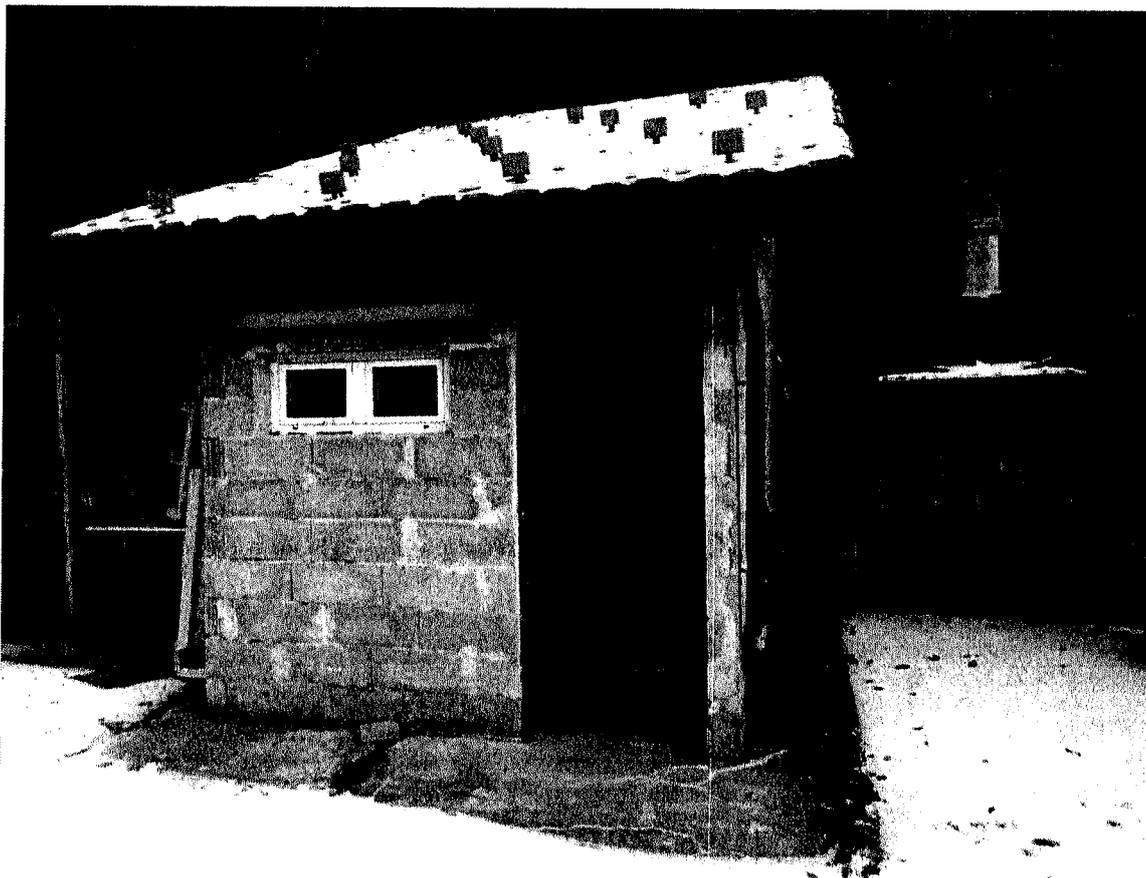
LOTTO 2 - FOTO 32

vista dell'interno del locale
ora mappale 456 sub. 706
(ex 456 sub. 703)



LOTTO 2 - FOTO 33 - vista dell'interno del locale ora mappale 456 sub. 705 (ex 456 sub. 4)

LOTTO 2 - FOTO 34 - vista del vano scala in corrispondenza dello sbocco del vano scala sul lastrico solare di pertinenza del mappale 456 sub. 705





LOTTO 2 - FOTO 35 - vista dell'interno del locale mappale 456 sub. 702

LOTTO 2 - FOTO 36 - vista dell'interno del locale mappale 456 sub. 701

