

TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
n° Gen. Rep. Es. Imm. 334 / 2015

contro



promosso da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa L.I. GIRLADI

Udienza

14.10.2016

C.T.U.

Geometra Fulvio AGAZZI



CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

INCARICO

In ordine alla procedura in oggetto il Tribunale di Bergamo, in persona del G.E., nell'udienza istruttoria del 20.10.2015 nominava esperto per la valutazione il sottoscritto Geometra Fulvio AGAZZI, libero professionista con studio in Bergamo – Via Bianzana 68, iscritto nel Registro Ministeriale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio dal 09/05/2001 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo al n° 3569. Con successiva udienza del 06.04.2016, il sottoscritto prestava il giuramento di rito alla presenza del G.E. Dott.sa L.I. GIRALDI il quale conferiva l'incarico di stimare i beni immobili siti in Cavernago (Bg), Via Romanino n. 16, quindi rinviava l'udienza alla data del 14.10.2016 e formulava al C.T.U. i seguenti quesiti:

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

- 1) *all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'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 01.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85, 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 06.06.2001 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 dell'art. 46, 5 comma DPR 380 / 2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) *per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente, ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985.*
- 6) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad 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, anche di natura condominiale, 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 all'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 ed 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.

IL Giudice dell'Esecuzione autorizza l'Esperto a far uso del mezzo proprio.

PREMESSA

Prima di esporre quanto richiesto ai quesiti, preciso che al fine di assolvere l'incarico ho proceduto alla acquisizione dei dati necessari mediante più sopralluoghi, ultimo in data 08.06.2016, nonché accertamenti presso il Comune di Cavernago (Bg), presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La documentazione raccolta presso i suddetti Uffici è in parte qui allegata ed in parte conservata presso il mio studio a disposizione per eventuale consultazione.

Di seguito rispondo ai quesiti formulati dal G.E.

Quesito 01)

PRECISAZIONI IN MERITO AI BENI ELENCATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Tra i beni oggetto di pignoramento vi è il TERRENO identificato al

C.T. – Foglio 9 – mappale 1384, quota di proprietà pari a 12,7 millesimi

Trattasi di area a cielo aperto adibita a sede stradale e parcheggi interni al Piano Urbanistico di lottizzazione, nell'ambito del quale è stato, tra gli altri, realizzato il complesso edilizio come più sotto identificato e valutato.

La convenzione urbanistica di lottizzazione, ha previsto che le aree ad uso pubblico interne al comparto urbanistico, rimanessero comunque in proprietà ai lottizzanti, ciascuno per la propria quota di partecipazione.

Quindi ancor ché di proprietà, per quota del debitore esecutato, il bene NON ha valore commerciale in quanto: non commerciabile ed invece necessario e funzionale alla commerciabilità e/o godimento dei beni di seguito trattati.

LOTTO UNCO

Ancor che i beni abbiano identificativi differenziati, commercialmente NON è opportuno procedere alla formazione di Lotti differenziati, in quanto la loro creazione genererebbe una significativa



svalorizzazione economica degli stessi.

Pieno Proprietà per la quota indivisa di 1/1 di ampio complesso immobiliare sito in Cavernago avente recenti origini edificatorie, con prevalente destinazione d'uso produttivo/artigianale ed annessa unità immobiliare urbana ad uso residenziale.

Edificato su tre livelli, un interrato e due fuori terra, l'ampio corpo di fabbrica insiste su unico ampio lotto urbanistico costituente nell'insieme i beni oggetto di stima.

I beni sono regolarmente identificati al N.C.E.U. come segue:

Comune: Cavernago – Foglio: 11 – mappale 932 – sub 3 – sub 701 e sub 702.

Inquadramento territoriale del compendio, da Nord verso Est: mappale 1384 (sede stradale di lottizzazione), altra proprietà mappale 1385, sedime stradale Via per Calcinate, altra proprietà mappale 1329, altra proprietà mappale 1327, altra proprietà mappale 931.

Le caratteristiche edificatorie del bene sono tali da NON permettere la formazione di più lotti funzionali allo scopo di una più facile commerciabilità dei beni stessi.

Quesito 02

Il complesso edilizio sorge su ampia area di proprietà esclusiva POSTA NELLA PORZIONE Sud Est del territorio comunale di Cavernago. L'area in questione è localmente identificata come "Triangolo di Cavernago" è caratterizzata dalla concentrazione delle attività artigianali e/o produttive presenti sul territorio comunale.

La sua posizione, a ridosso delle principali arterie di comunicazione la rende particolarmente idonea agli usi artigianali cui è preposta.

Sull'area è stato realizzato unico edificio edificato a due piani fuori terra oltre interrato.

I confini sono, da Nord verso Ovest : mappale 1384, bene comune ai lottizzanti, denominata Via Romanino; mappale 1385; Via per Calcinate; mappale 1327; mappale 931.

La documentazione allegata alla presente (*cf. all.01*), permette la puntuale identificazione e collocazione territoriale dei beni.

L'edificio copre una superficie in pianta di ca 490 m2. Le destinazioni d'uso presenti sono le seguenti:

- Piano Interrato – LABORATORIO – H 5.00 m
- Piano Terra – UFFICI e LABORATORIO – H 3.00 m



- Piano Primo – UFFICI e ABITAZIONE – H 2.70 m

Due corpi scala interni, posti in lato Nord Est, connettono i vari piani dell'edificio come segue:

- corpo scala (posto a Nord Est) a solo servizio dell'abitazione posta a piano primo con accesso dal solo piano Terra;
- corpo scala (a Sud Est) connette gli spazi operativi posti sui tre piani dell'edificio.

I collegamenti verticali all'interno dell'edificio sono completati da:

- un vano ascensore, oggi privo di impianto d'elevazione, posto a ridosso del vano scala in lato Sud Est sopra descritto, svolge connessione tra i vari piani (interrato – terra e primo)
- un vano montacarichi (oggi privo di impianto) posto in angolo Nord Ovest, collega il piano terra con il piano interrato.

La copertura dell'edificio è piana praticabile. In sovra copertura esiste piccolo volume tecnico in cui è stata collocata la C.T. del complesso.

L'accesso alla copertura e quindi alla C.T., avviene attraverso lucernari apribili dall'interno - con dimensioni passo uomo - presenti al piano primo.

Piano Interrato – superficie 1368 m2 ca – h 5.00 m

Il piano interrato del complesso è accessibile tramite due ampie rampe carrabili a cielo aperto, la prima è posta in lato Sud e la seconda è posta in lato Nord Ovest dell'edificio.

In prossimità dell'accesso carrabile in lato Sud è stata realizzata ampia area a cielo aperto opportunamente pavimentata, allo scopo di servire il piano per le operazioni di carico / scarico e/o deposito merci.

Il piano, che si estende orizzontalmente oltre quanto edificato fuori terra, è caratterizzato da spazi operativi che ne permettono ampio utilizzo. Gli elementi strutturali verticali sono collocati in modo da lasciare ampi spazi liberi.

L'altezza utile interna di 5.00 m, la presenza di sistemi di illuminazione verticale e/o zenitale, e la presenza di un corpo spogliatoio/servizi igienici ne permettono un utilizzo con presenza di addetti.

Le condizioni generali degli spazi, pavimenti, pareti, bagni, etc., sono da ritenersi buone.

Piano Terra – superficie 490 m2 ca – h 3.00 m

Il piano è concepito per la collocazione delle funzioni gestionali dell'attività. Il corpo scale / servizi



Igienici / spogliatoi / reception è posto in lato Sud Est, lasciando i rimanenti spazi a disposizione per un utilizzo ampiamente discrezionale.

Le condizioni generali degli spazi, pavimenti, pareti, bagni, etc., sono da ritenersi buone.

Piano Primo – UFFICI – superficie 395 m2 ca – h 2.70 m

Il piano è accessibile da corpo scala di Sud Est, comunicante senza soluzione di continuità con piano terra ed interrato.

A ridosso del corpo scala, oltre al vano ascensore (privo di impianto) si trova la batteria dei servizi igienici, aventi sistema di areo illuminazione (parziale) di tipo zenitale.

Gli spazi adibiti ad ufficio affacciano sul fronte Sud dell'edificio.

Le condizioni generali degli spazi, pavimenti, pareti, bagni, etc., sono da ritenersi buone.

Piano Primo – ABITAZIONE – superficie 98 m2 ca – h 2.70 m

L'abitazione è accessibile da corpo scala di Nord Est.

Allo sbarco al piano l'ingresso affaccia su ampio spazio a giorno con postazione di cottura posta in fronte all'ingresso, in lato Nord Ovest.

Verso Ovest un disimpegno distribuisce le due camere da letto ed il bagno.

Le condizioni generali degli spazi, pavimenti, pareti, bagni, etc., sono da ritenersi buone.

Note del Tecnico Estimatore

Alla data del sopralluogo gli spazi ai vari piani (esclusa abitazione) risultavano delimitati da "pareti mobili" dichiarate attrezzature / cespiti regolarmente registrati nei libri contabili societari. Pertanto non sono oggetto di valutazione, conformità e stima.

La scala a chiocciola rappresentata graficamente in lato Sud Ovest dei piani Terra e Primo, NON ESISTE.

In prossimità degli ingressi coperti posti in lato Sud, sono state realizzate pareti vetrate di chiusura NON REGOLARIZZATE da un punto di vista Edilizio ed Urbanistico.

L'IMPIANTO TERMICO DEL COMPLESSO NON E' FUNZIONANTE E DA SOSTITUIRE.

Per una migliore descrizione dei beni si allegano: documentazione fotografica (cf. all.02), visura catastale (cf. all. 03), schede catastali (cf. all.04).



Quesito 03)

Dagli accertamenti effettuati risulta che il complesso edilizio in cui insistono i beni immobili oggetto di valutazione è stato edificato DOPO il 02.09.1967

Quesito 04)

Le verifiche ed accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CAVERNAGO hanno permesso oltre che l'esatta datazione edificatoria, i successivi interventi edilizi ed autorizzativi che hanno portato le porzioni immobiliari allo stato di fatto dell'accertamento attuale, come di seguito precisato:

- 1) Concessione Edilizia n. 350 del 10.09.1993, rilasciata dal Sindaco di Cavernago a favore di

[REDACTED]
Comunicazione di fine lavori in data 05.06.1999 prot. n. 2498

- 2) D.I.A. del 27.02.1997 quale Variante alla C.E. n. 350 del 10.09.1993. Comunicazione di fine lavori in data 05.06.1999 prot. n. 2495

- 3) Concessione Edilizia n. 517 del 22.08.1997, rilasciata dal Sindaco di Cavernago a favori di
[REDACTED] ZIONE CORSELLO ACCESSO PIANO
INTERRATO. Comunicazione fine lavori in data 05.06.1999 prot. n. 2497

- 4) D.I.A. del 20.02.1998 per MODIFICA INGRESSI CARRALI e FORMAZIONE ACCESSO PEDONALE COPERTO. Comunicazione di fine lavori in data 05.06.1999 prot. n. 2496

- 5) D.I.A. del 30.09.1998 quale Variante alla C.E. n. 350 del 10.09.1993. Comunicazione di fine lavori in data 05.06.1999 prot. n. 2494

Fatto eccezione per quanto precisato con propria nota al precedente quesito n. 02, le planimetrie depositate agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, sono corrispondenti e conformi alla distribuzione degli spazi e dei locali accertati e sopra indicati.

Quesito 05

Il terreno di cui ai mappali 932, è pertinenziale alle U.I. insistenti sullo stesso.

Quesito 06

Gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, aggiornati in data di stesura della presente perizia attestano che le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. Comune di Cavernago



Foglio 11, come segue:

Particella 932 - Subalterno 1 B.C.N.C.

Particella 932 - Subalterno 3 Abitazione piano Primo

Particella 932 - Subalterno 701 Uffici Piano Terra e piano Primo

Particella 932 - Subalterno 702 Laboratorio Piano Interrato

Sono intestate a: [REDACTED] in piena proprietà per la quota di 1/1.

Detti dati corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura.

Quesito 07

All'atto della notifica del pignoramento al debitore esecutato, i beni risultavano intestati a:

[REDACTED] in piena proprietà per la quota di 1/1.

Ciò in forza di originario atto Pubblico di Compravendita Immobiliare in data 12.09.2005 n. 114'143 rep. Dott. Carmine MALLARDO, Notaio in Bergamo, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 13.09.2005 al n. 56754 R.G. e al n. 36816 R.P., con cui i beni oggetto delle presente venivano acquistati dalla Società [REDACTED]

Quesito 08

Ricostruzione analitica delle vicende relative ai beni e riferite al ventennio precedente la trascrizione dell'Atto; accertamenti aggiornati alla data del 29.06.2016.

Le porzioni immobiliari oggetto delle presente stima identificate catastalmente al N.C.E.U. - Comune di Cavernago – Foglio 11:

Particella 932 - Subalterno 1, Particella 932 - Subalterno 701, Particella 932 - Subalterno 702, sono di proprietà del debitore esecutato meglio identificato al precedente punto "quesito 7", in forza dei seguenti trasferimenti.

TRASFERIMENTI DELLA PROPRIETA'

- atto pubblico di compravendita immobiliare in data 05.08.1993 n. 53958 rep. Dott. Sergio Ambrosetti, Notaio in Palazzolo S/O (Bs), trascritto a Bergamo in data 09.08.1993 con nota nn° 25246 R.G. e 18725 R.P., [REDACTED] acquistava l'area identificata al C.T. Foglio 09, mappale 932.



Con tale atto la [REDACTED] acquistava la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'area su cui oggi sorge il complesso edilizio oggetto della presente stima, [REDACTED]

- atto pubblico di compravendita immobiliare in data 27.12.1996 n. 91551 rep. Dott. Carmine MALLARDO, Notaio In Bergamo, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 09.01.1997 al n. 1084 R.G. e al n. 901 R.P., [REDACTED] acquistava i beni oggetto della presente perizia di stima.

Con tale atto la [REDACTED] acquistava la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni oggetto della presente stima, in quel momento in corso di costruzione, dalla [REDACTED]

- atto pubblico di compravendita immobiliare in data 27.12.1996 n. 91552 rep. Dott. Carmine MALLARDO, Notaio In Bergamo, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 10.01.1997 al n. 1346 R.G. e al n. 1117 R.P., [REDACTED] acquistava i beni oggetto della presente perizia di stima.

Con tale atto la [REDACTED] acquistava la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni oggetto della presente stima, in quel momento in corso di costruzione, dalla [REDACTED]

- atto Pubblico di Compravendita Immobiliare in data 12.09.2005 n. 114'143 rep. Dott. Carmine MALLARDO, Notaio In Bergamo, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 13.09.2005 al n. 56754 R.G. e al n. 36816 R.P., [REDACTED] acquistava i beni oggetto della presente perizia di stima.

Con tale atto [REDACTED] acquistava la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni oggetto della presente stima, [REDACTED]

FORMALITA' PREGIDIZIEVOLI

Alla data del 01.07.2016, di accertamento delle iscrizioni ipotecarie e catastali i beni oggetto delle presente stima risultavano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE Reg. Gen. n° 33290 Reg. Part. n° 23962 in data 25.07.2002



- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, a firma Dr. Carmine MALLARDO Notaio in Bergamo, rep. 10°227 in data 12.03.2002.

Impegni unilaterali assunti da [REDACTED] Comune di Cavernago conseguenti a presentazione di D.I.A. in data 12.11.2001 protocollo 5671, per interventi edilizi sugli immobili distinti al foglio 11 particella 932 sub 1, sub 701 e 702. Contale atto la proprietà ha dichiarato, per le nuove opere da realizzare ivi, riguardanti la demolizione del tratto di recinzione fronte strada con formazione di nuova recinzione, di non richiedere alcun indennizzo, in caso di esproprio èer la realizzazione delle previsioni del Piano regolatore Generale, rinunciando per sé ed aventi causa ad ogni richiesta di risarcimento danni.

TRASCRIZIONE Reg. Gen. n° 71929 Reg. Part. n° 47671 in data 29.12.2004

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ENEL – Distribuzione S.p.A., con sede in Roma, in virtù di scrittura privata a firma Dr. Armando SANTUS Notaio in Bergamo, rep. 13718 in data 09.12.2004.

[REDACTED] altri 13 concedenti, ciascuno per le rispettive quote di proprietà sull'unità immobiliare sita in Cavernago, distinta al Catasto Terreni foglio 9, particella 1384, hanno concordato all'ENEL il diritto di collocare, mantenere ed esercire le apparecchiature elettriche di trasformazione e di smistamento dell'energia nella cabina di consegna, non chè di realizzare l'impianto di messa a terra di quest'ultima.

ISCRIZIONE Reg. Gen. n° 56755 Reg. Part. n° 13182 in data 13.09.2005

- Ipoteca Volontaria sottoscritta [REDACTED] per la somma Euro 2'100'000,00 a favore di Banca INTESA S.p.A. con sede in Milano – C.F. 00799960158, per capitale Euro 1'400'000,00; a garanzia mutuo della durata di anni 10, atto Dr. Carmine Mallardo Notaio in Bergamo, rep. 114'144 in data 12.09.2005.

ISCRIZIONE Reg. Gen. n° 58475 Reg. Part. n° 11558 in data 23.11.2011

- Ipoteca Giudiziale per la somma Euro 12'696,22 a favore di [REDACTED] con [REDACTED] virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Grumello del Monte in data 13.11.2010 repertorio n. 690, a carico [REDACTED]



TRASCRIZIONE Reg. Gen. n° 19475 Reg. Part. n° 13590 in data 20.05.2015

- Pignoramento immobiliare a favore di Banca INTESA S.p.A. con sede in Torino – C .F. 00799960158, in forza di atto giudiziario in data 23.04.2015, repertorio n° 4667 TRIBUNALE di BERGAMO

Banca INTESA S.p.A. è creditrice nei confronti del soggetto debitore esecutato per la somma di Euro 313'703,06 oltre interessi, come risulta dal pignoramento richiamato.

ISCRIZIONE Reg. Gen. n° 45104 Reg. Part. n° 7355 in data 12.11.2015

- Ipoteca Giudiziale per la somma Euro 57'000,00, per quota capitale pari ad Euro 27'697,13, a favore di [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Bergamo in data 16.08.2015 repertorio n. 1734, a carico della [REDACTED]

Quesito 09

Gli elementi di analisi raccolti e puntualmente illustrati e dettagliati mi hanno permesso di determinare il più probabile valore reale di mercato dei beni immobili oggetto della presente stima. Ho ritenuto attendibile adottare il metodo di stima "Sintetico Comparativo", che si basa essenzialmente sulla conoscenza del mercato immobiliare locale e sulla esperienza e sensibilità estimativa del perito.

In base a quanto detto ed esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, tenuto conto della consistenza, considerati pregi e difetti, effettuati gli opportuni calcoli, in base alle indagini ed accertamenti eseguiti, tenuto conto degli elementi comparativi di valutazione in mio possesso per immobili simili, considerato l'andamento attuale del mercato immobiliare in genere, il più probabile valore attuale si può indicare in **Euro 1'245'000,00 (Euro Unmillioneduecentoquarantacinquemila/00)** così ottenuto:

La definizione dei parametri di valorizzazione è stata fatta adottando criteri tipici della valorizzazione di complessi di ampie dimensioni. Pertanto in alcuni casi la valorizzazione sarà attuata con il criterio del "corpo". Le superfici a misura esposte sono state dedotte in parte dalla planimetria catastale allegata alla presente Perizia ed in parte rilevate in loco.

Le superfici adottate per la determinazione del valore dei beni, sono del tipo "commerciale" al lordo



delle murature perimetrali e dei tavolati interni.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, nonché dei prezzi medi di mercato, ritengo che il più probabile valore unitario di mercato sia il seguente:

LOTTO UNICO

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, nonché dei prezzi medi di mercato, ritengo che il più probabile valore unitario di mercato sia pari a:

- a) 400,00 €/m² per gli spazi ad uso laboratorio (piano interrato)
- b) 700,00 €/m² per gli spazi a piano Terra e Primo ad uso Uffici
- c) 600,00 €/m² per gli spazi ad uso abitazione
- d) 20'000,00 € A CORPO per le aree esterne

PIANO IN TERRATO

Laboratorio – h 5.00 m sup. m² 1'368 x 400,00 €/m² = € 547'200,00

PIANO TERRA

Uffici sup. m² 490 x 700,00 €/m² = € 343'000,00

PIANO PRIMO

Uffici sup. m² 395 x 700,00 €/m² = € 276'500,00

PIANO PRIMO

Abitazione sup. m² 98 x 600,00 €/m² = € 58'800,00

AREE ESTERNE a corpo € 20'000,00

SOMMA TOTALE VALORE DI STIMA

EURO 1'245'000,00

Ritengo che sia necessario adeguare il valore di perizia applicando un deprezzamento del 18% al fine di procedere all'immediata vendita giudiziarla oltre che per la reale difficoltà ad alienare i beni.

Ritengo inoltre sia necessario applicare un ulteriore deprezzamento del 8% al fine di procedere alla regolarizzazione della posizione in materia edilizia / urbanistica.

Pertanto il valore arrotondato e deprezzato ammonta a :

Deprezzamento 01 - Valore di stima = Euro 1'245'00,00 - 18%

VALORE NETTO DEPREZZAMENTO 01 = Euro 1'020'900,00

Deprezzamento 02 – Valore deprezzamento 01 = 1'020'900,00 – 8%

VALORE NETTO DEPREZZAMENTO 01 = Euro 939'228,00



VALORE DI STIMA DEPREZZATO ED ARROTONDATO

EURO 935'000,00

Quesito 10

Non si ritiene economicamente vantaggioso procedere alla formazione di Lotti.

Quesito 11

Ancor ch  non sia commercialmente opportuno, la natura dei beni pignorati permette comunque la comoda divisibilit  dei beni.

Quesito 12

Dall'accertamento e dall'ultimo sopralluogo effettuato in data 08.06.2016 il complesso immobiliare oggetto di perizia risultava utilizzato dalla [REDACTED],

Quesito 13

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti Uffici ho accertato che i beni immobili oggetto di perizia NON sono soggetti a procedure di espropriazione per Pubblica Utilit .

Quesito 14

Alla presente perizia   allegata la documentazione fotografica illustrativa dei luoghi (*cf. all.02*), nonch  la documentazione catastale (planimetrie e visure) (*cf. all.03 e all.04*).

Tutta la documentazione che ho raccolto presso gli Uffici Comunali   comunque depositata e conservata presso il mio studio a disposizione per visione e valutazione.

Quesito 15

In caso di comunicazione di avvenuta vendita, se espressamente richiesto, sar  mia cura provvedere alla prestazione professionale di inoltro nota di voltura catastale.

Quesito 16

Alla presente perizia   allegata separata succinta descrizione dei beni immobili oggetto di perizia.

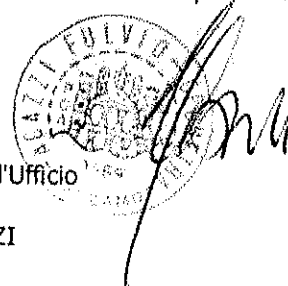
* * *

Ritengo di aver correttamente completato l'incarico conferitomi al solo scopo di far conoscere all'Ill.mo signor Giudice la verit  .

Bergamo 01 luglio 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geometra Fulvio AGAZZI



Allegati:

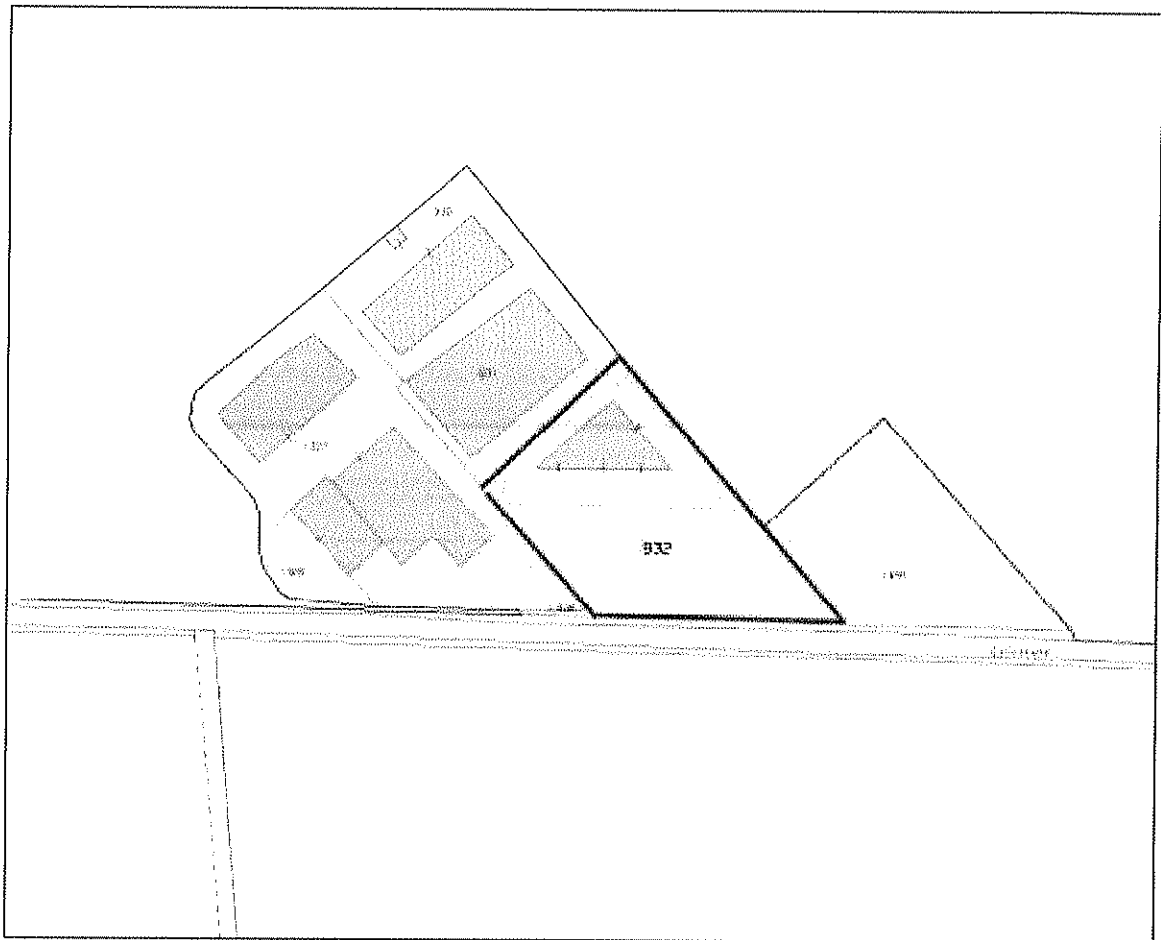
- 01 Inquadramento compendio immobiliare
- 02 Documentazione Fotografica
- 03 Visure catastali
- 04 Planimetrie catastali



ALLEGATO 01

Inquadramento territoriale del complesso



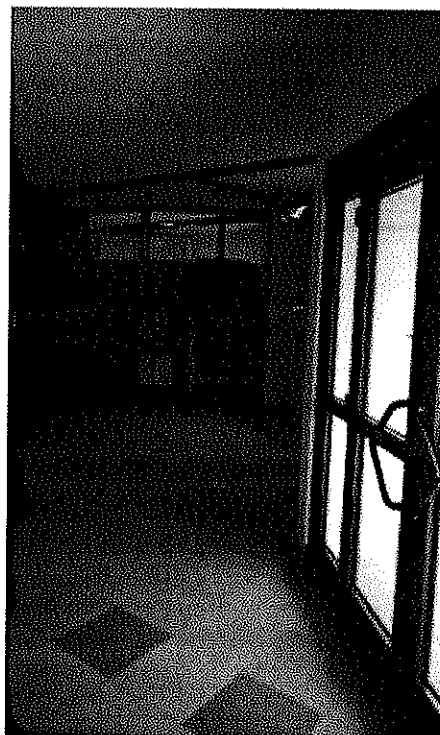
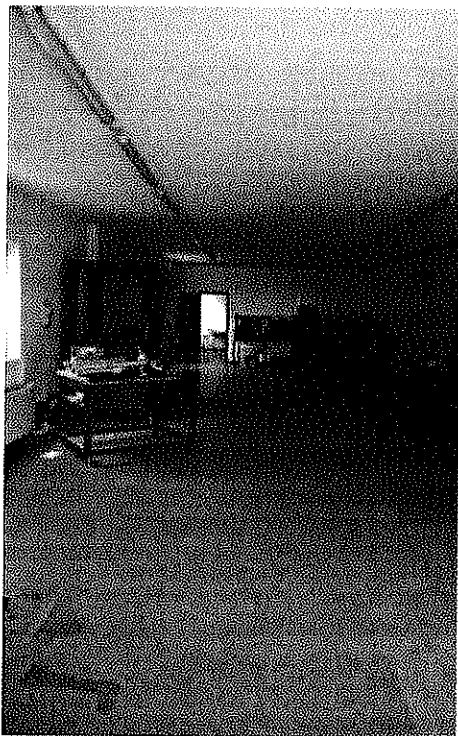
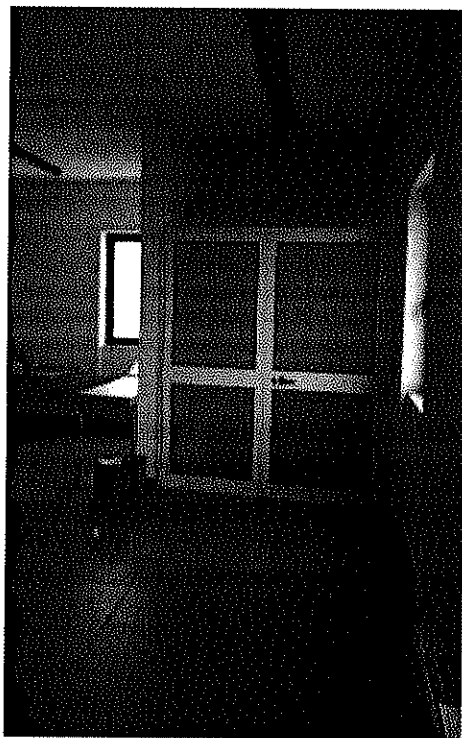
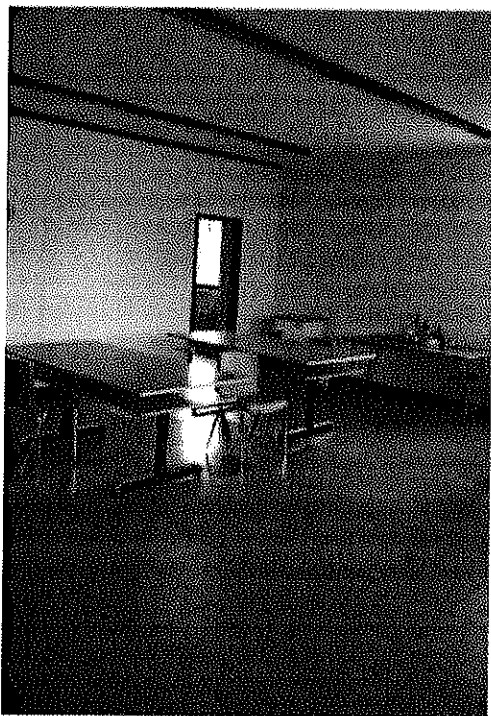


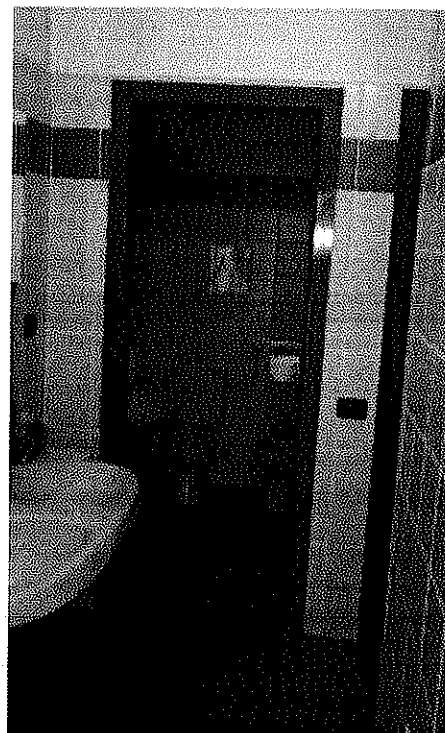
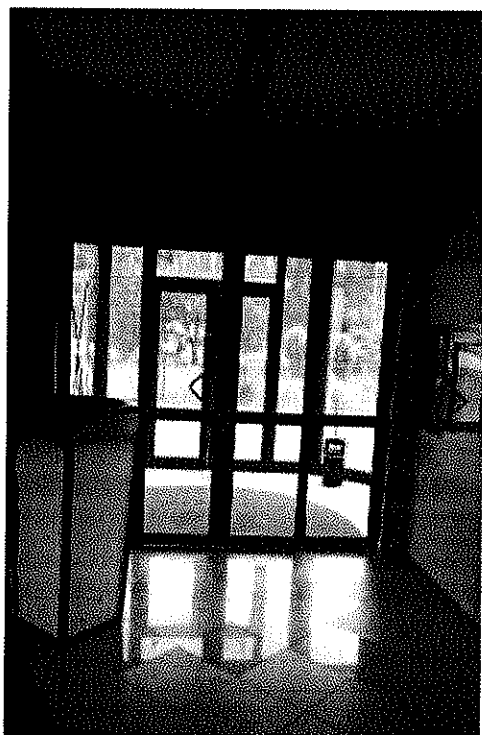
ALLEGATO 02

Documentazione fotografica

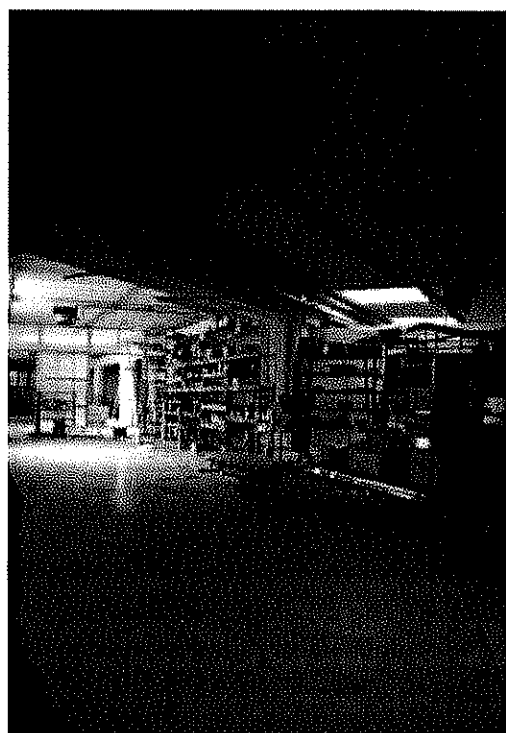
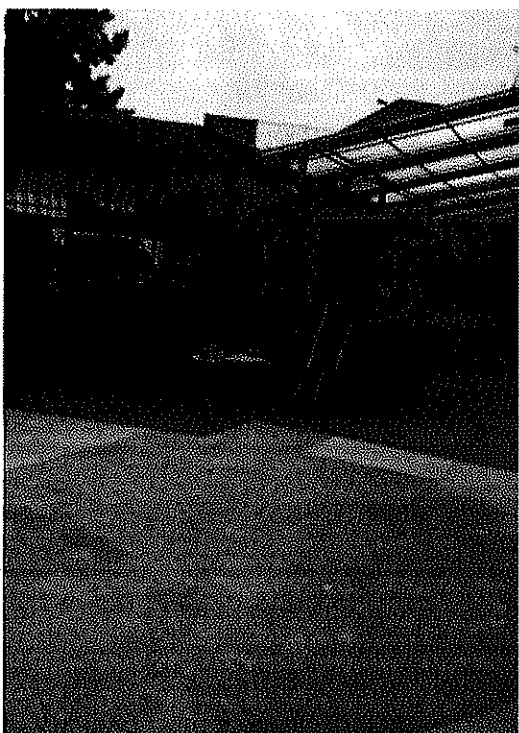
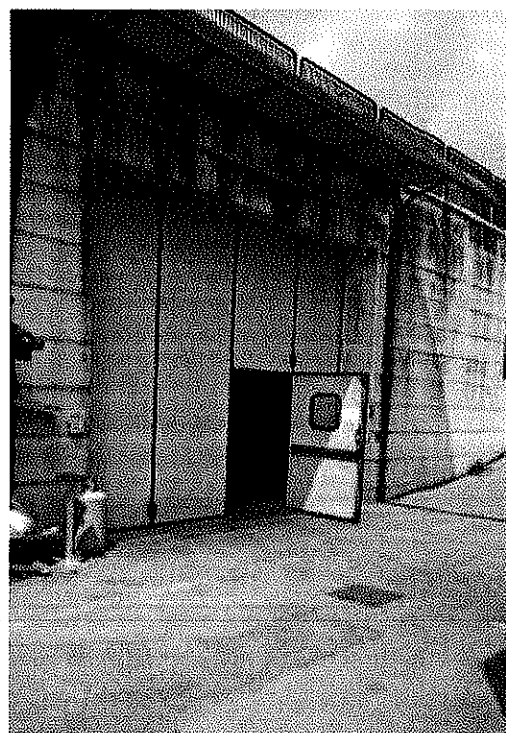
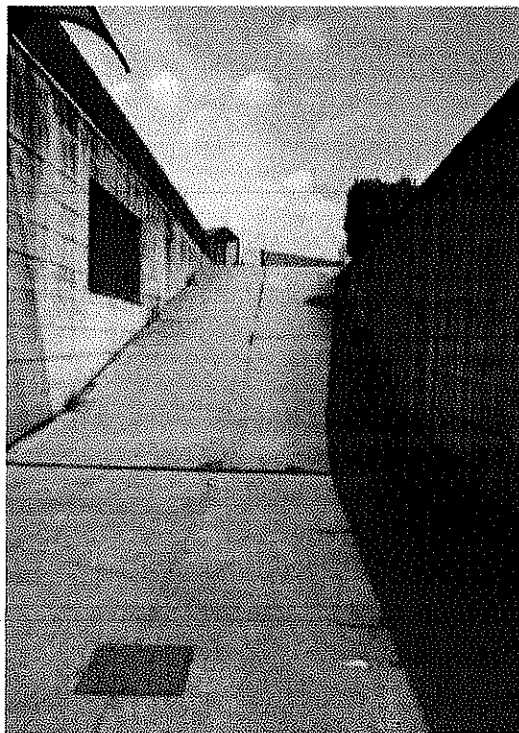


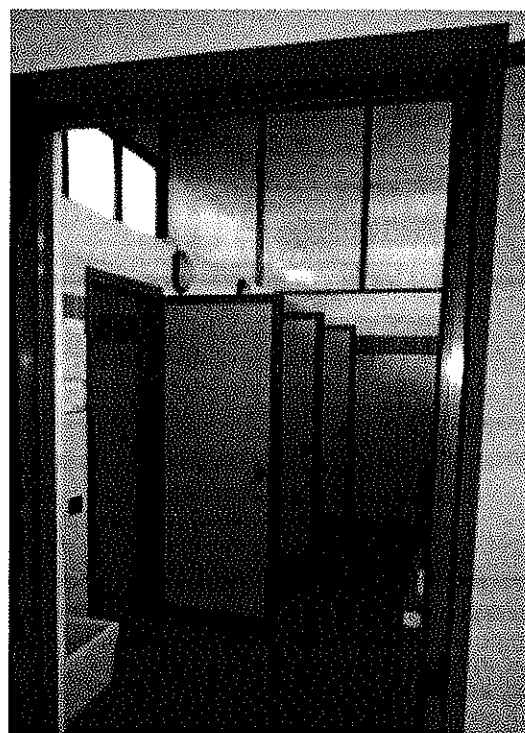
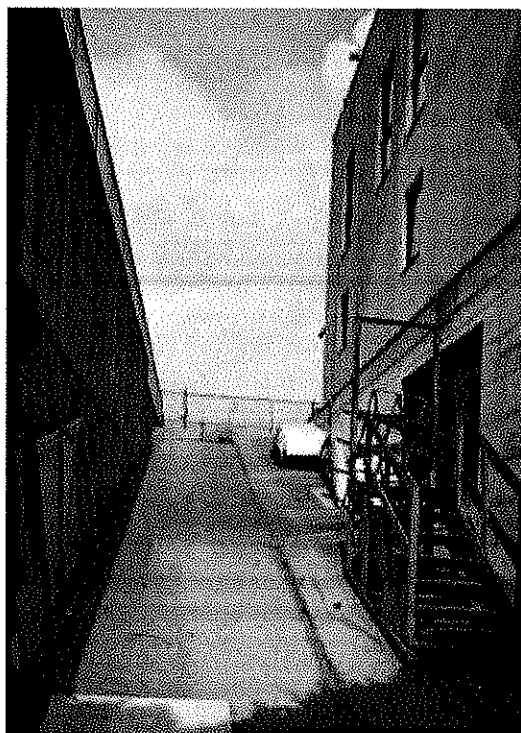
piano TERRA



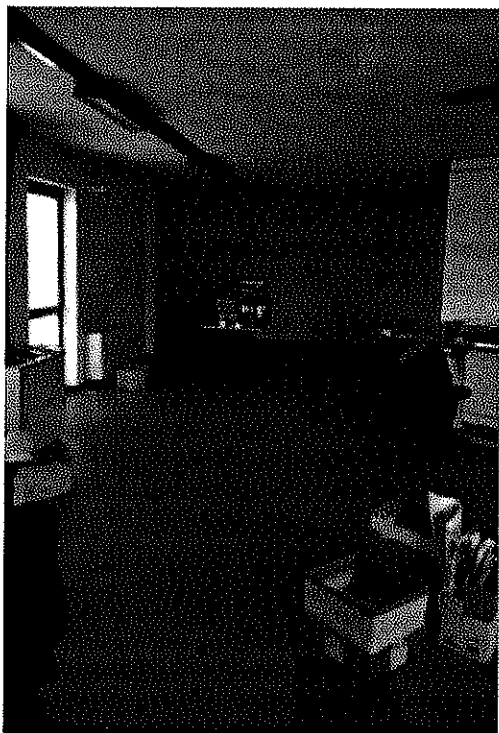
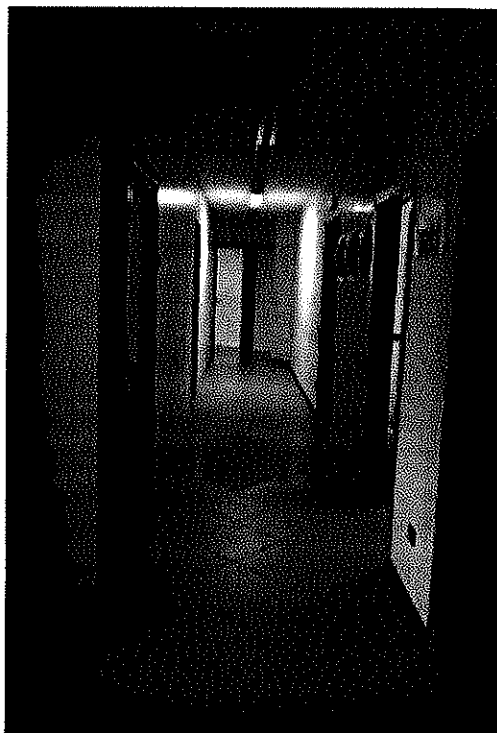


Piano INTERRATO

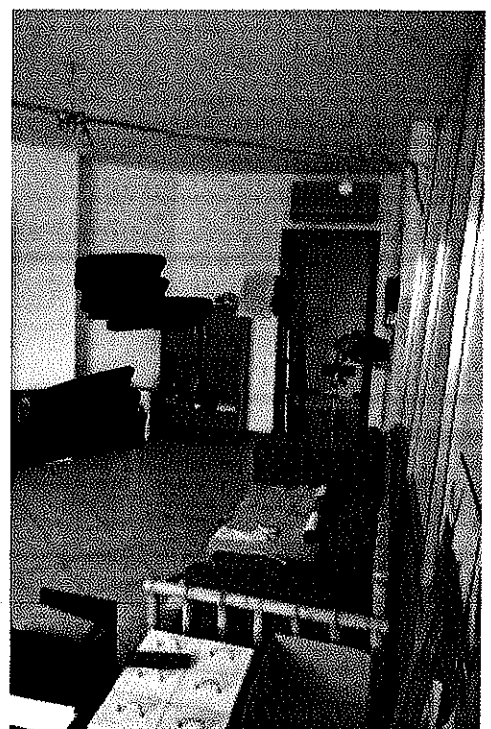
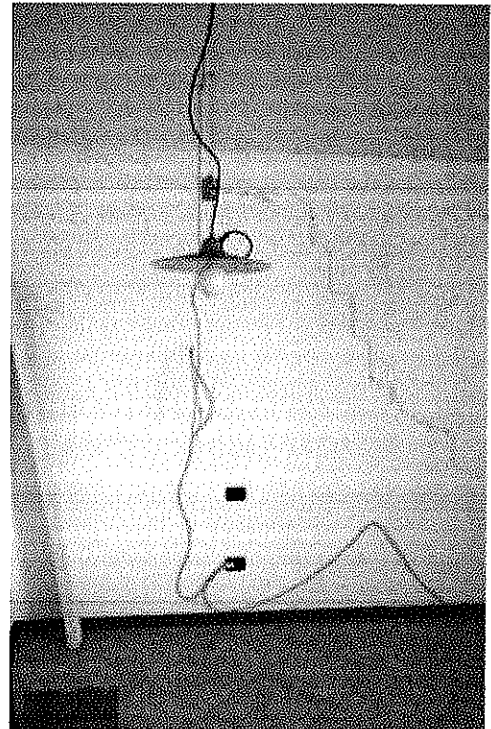




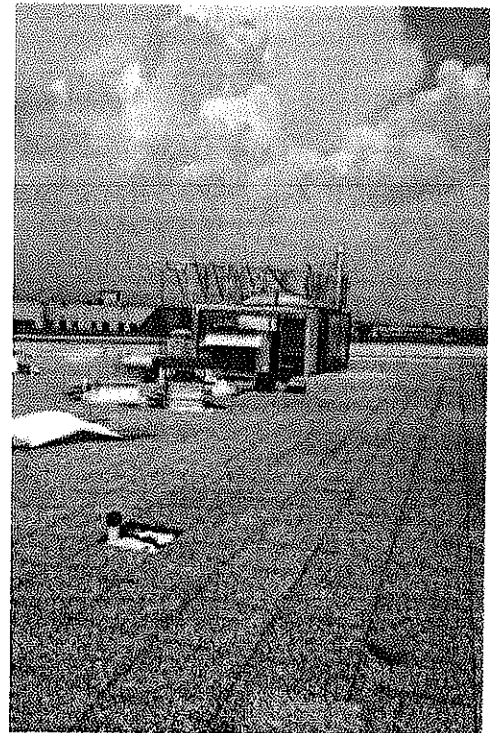
Piano PRIMO - uffici



Piano PRIMO – abitazione



Copertura - C.T.



ALLEGATO 03

Visure Catastali





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2016

Data: 26/04/2016 - Ora: 14.33.45 Segue
Visura n.: T206691 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAVERNAGO (Codice: C396) Provincia di BERGAMO

I. Unità Immobiliari site nel Comune di CAVERNAGO(Codice C396) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		11	932	3			A/7	2	5 vani	Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte** : 102 m ²	Euro 477,72	VIA ROMANINO n. SN piano: I. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		11	932	701			A/10	1	34,5 vani	Totale: 422 m ²	Euro 1.750,73	VIA ROMANINO n. SN piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		11	932	702			D/7				Euro 9.946,96	VIA ROMANINO n. SN piano: S1. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2009 n. 18378.1/2009 in atti dal 23/06/2009 (protocollo n. BG0207470) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Consulente tecnico geometra Fulvio AGAZZI tel / fax 035 360 671
24124 Bergamo - info@studiotecnicoagazzi.eu



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/04/2016 - Ora: 14.33.45
Visura n.: T206691 Pag: 2
Fine

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/09/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 36816.1/2005 in atti dal 14/09/2005 Repertorio n.: 114143 Rogante: MALLARDO CARMINE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: COMPR-AVENDITA			

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Consulente Tecnico geometra Fulvio AGAZZI tel / fax 035 360 671
24124 Bergamo – info@studiotecnicoagazzi.eu

ALLEGATO 04

Schede Catastali



TRIBUNALE di BERGAMO

Esecuzione immobiliare n° 334 / 2015

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa. L.I. GIRLADI

AVVISO DI VENDITA ALL'INCANTO DI BENI IMMOBILIARI

LOTTO UNICO

Quota intera di proprietà della [REDACTED]

Immobili ubicati in Cavernago (Bg), Via Romanino n. 3 – Complesso edilizio a prevalente destinazione artigianale, e precisamente:

- Laboratorio artigianale sito a piano Interrato
- Laboratorio, uffici, mensa, spogliatoi a piano Terra
- Uffici a piano Primo
- Abitazione per custode a piano Primo

con annessa ampia rea esterna pertinenziale esclusiva, oltre due scivolo accesso a piano Interrato. Confini in corpo del complesso da Nord verso Est: mappale 1384 (sede stradale di lottizzazione), altra proprietà mappale 1385, sedime stradale Via per Calcinate, altra proprietà mappale 1329.

Il tutto censito al N.C.E.U. del detto Comune come segue:

Foglio 11 – mappale 932 – sub 3 – sub 701 e sub 702.

Nella vendita sono da ritenersi inclusi i seguenti beni immobili:

- 1) Foglio 11 – mappale 932 – sub 1 – Beni Comuni Non Censibili
- 2) Area a C.T. - Foglio 9 – mappale 1384, quota di proprietà 12,7 millesimi

Trattasi di area a cielo aperto adibita a sede stradale e parcheggi interni al Piano Urbanistico di lottizzazione, nell'ambito del quale è stato, tra gli altri, realizzato il complesso edilizio.

Il complesso edilizio risulta occupato dalla Società Proprietaria.

Il complesso edilizio risulta ultimato in data 05.06.1999.

PREZZO BASE DI VENDITA ATTRIBUITO AL LOTTO 01 € 935'000,00



Bergamo 01 luglio 2016

Spett.le
TRIBUNALE DI BERGAMO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Ill.mo G.E. Dott.sa L.I. GIRALDI

Oggetto: Tribunale di Bergamo – Sez. Esecuzioni Immobiliari – **Es- Imm.-re n° 334 / 2015**
Dichiarazione avvenuta trasmissione elaborato alle Parti

Il sottoscritto geometra Fulvio AGAZZI, nell'espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott.sa L.I. GIRALDI nell'ambito delle Es. Imm.re di cui all'oggetto, con la presente

DICHIARA

con mail PEC in data 01.07.2016, di aver trasmesso a:

PARTE CREDITRICE del procedimento, Banca Intesa S.p.a., nella persona del proprio legale – Avv. Federica VERDI (federica.verdi@bergamo.pecavvocati.it) del Foro di Bergamo;

CREDITORE INTERVENUTO EQUITALIA S.p.a. : eqn.pct@equitalianordspa.telecompost.it

quanto di seguito precisato : a) elaborato Peritale Completo degli allegati; b) elaborato Peritale Privo dei dati sensibili; c) invito alle Parti per la presentazione di eventuali osservazioni.

Di aver trasmesso in data 01.07.2016 alla PARTE DEBITRICE, con R.A.R. Poste Italiane

[REDACTED] quanto di seguito specificato: a) elaborato Peritale Completo degli allegati; b) invito alle Parti per presentazione Osservazioni

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per eventuali ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni, è cosa gradita porgere Distinti Saluti.

Il PERITO INCARICATO
geometra Fulvio AGAZZI



TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
n° Gen. Rep. Es. Imm. 334 / 2015

contro



promosso da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa L.I. GIRLADI

Udienza

14.10.2016

C.T.U.

Geometra Fulvio AGAZZI

INVITO ALLE PARTI

Come disposto dall'Ill.mo Sig. G.E., le Parti potranno far pervenire allo scrivente CTU proprie note e/o osservazioni entro il giorno 10 agosto 2016.

Bergamo, 01 luglio 2016



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

