

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
REG. ES. N. 1335/2013

PROMOSSA DA

CONTRO

* * * * *

PERIZIA ESTIMATIVA
PER PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * * * *

GIUDICE :

CTU :

ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE del TRIBUNALE DI BERGAMO



PREMESSO che :

all'udienza del 03.10.2014 il Giudice dell'Esecuzione Dott. _____, nominava C.T.U., nella procedura in epigrafe la sottoscritta dott. arch. _____ residente in _____, Via _____, alla quale, previo giuramento di rito, conferiva il seguente incarico:

- 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 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 n.47/1985 e n.724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.
- 5) Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge n.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) A predisporre certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.Lgs. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'art.13 del D.Lgs. 03.03.2011 n.28) salvo che l'immobile sia esente ex art.9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario.
- 8) 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.



Intestatari:

- Proprietà : 1/2

- Proprietà : 1/2

(codice fiscale validati in anagrafe tributaria)

Confini : Nord : corsello interrato coperto/area di manovra comune (posto auto).

Est : passaggio/corridoio di comune proprietà.

Sud : area di comune proprietà e locale di altra proprietà.

Ovest : autorimessa e locale di altra proprietà.

IMMOBILE C : AUTORIMESSA E POSTO AUTO (in corsello coperto)

Comune di Chiuduno (BG) - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5256 - sub. 35

Categoria C/6 - Classe 2

Consistenza : 25 mq

Rendita catastale : € 43,90

Indirizzo : Via Montebello snc

Ubicazione unità residenziale : Piano interrato

Intestatari:

- Proprietà : 1/2

- Proprietà : 1/2

(codice fiscale validati in anagrafe tributaria)

Confini : Nord : corsello interrato coperto/area di manovra comune (posto auto).

Est : autorimessa di altra proprietà.

Sud : locale di altra proprietà.

Ovest : locale di altra proprietà.

IMMOBILE D : VILLETTA SINGOLA CON GIARDINO E PISCINA

Comune di Sarnico (BG) - N.C.E.U. - Sez. Urbana SA - Foglio 7 - Particella 2285 - sub. ----

Categoria A/7 - Classe 2

Consistenza : 9 vani

Rendita catastale : € 511,29

Indirizzo : Via Piemonte n.12

Ubicazione unità residenziale : Piano interrato - Piano Terra - Piano Primo

Intestatari:

- Proprietà : 1/1

(codice fiscale validati in anagrafe tributaria)



Confini : la villetta singola è ubicata in un lotto di terreno confinante a :

Nord : giardino di altra proprietà, trasversale di Via Piemonte e lotto di terreno di altra proprietà
non ancora edificato

Est : giardino di altra proprietà.

Sud : lotti di terreno di altre proprietà non ancora edificati.

Ovest : giardino di altra proprietà.

➤ **QUESITO n.2**

2. *Sommara descrizione del bene.*

RISPOSTA

Nel PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) vigente del Comune di Chiuduno (BG), e precisamente nella Tav.PR1 "Azionamento" del Piano delle Regole, gli immobili A - B - C oggetto di perizia rientrano nelle "Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" (art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA - del Piano delle Regole - PdR - del P.G.T.) ed in particolare nell'"Ambito delle aree boscate" (cfr. art. 23.3 delle NTA del PdR) nel quale ricadono "Edifici residenziali non legati all'attività agricola" (cfr. art. 25 delle NTA del PdR) tra i quali rientrano le unità immobiliari in questione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE A (in Comune di Chiuduno)

(cfr. documentazione fotografica - ALL.1)

L'IMMOBILE A (mapp.5256 sub.17) è rappresentato da una unità immobiliare ad uso residenziale, distribuita su n.2 livelli (Piano Primo: mq. 77,00 e Piano Secondo: mq.72,00) collegati da una scala interna, con n.1 terrazzo di mq. 38,00 circa al Piano Primo e n.1 terrazzo a pozzo al Piano Secondo (sottotetto) di circa mq. 5,00 ubicata in Via Montebello n.8/a in Comune di Chiuduno (BG).

L'unità abitativa è costituita dai seguenti locali:

- PIANO PRIMO (H = 2,70 mt. circa) : ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, vano scala (interno), terrazzo, ripostiglio e locale caldaia (esterni).
- PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) (H = 2,45 mt. circa) : disimpegno, bagno, lavanderia, n.2 camere da letto, vano scala (interno), terrazzo a pozzo.

Il complesso residenziale costituito da n.4 corpi di fabbrica possiede una piscina di mt. 16,00 x 8,00 circa ad uso comune inserita in un'area comune di pertinenza alla stessa piscina di circa mq. 1.300,00.

STRUTTURE

La struttura portante verticale dell'edificio pare essere costituita da cemento armato (c.a.) gettato in sito, pilinti isolati e pilastri in c.a.. La struttura orizzontale portante pare essere costituita da solai in laterocemento e c.a..



I balconi possiedono una struttura portante in c.a. con parapetti in ferro; la scala interna è stata realizzata in c.a. rivestita da lastre di marmo (cfr. ALL.1).

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata in apposito locale termico sul terrazzo del Piano Primo. L'impianto di riscaldamento è "a pavimento"; nei bagni e lavanderia dell'abitazione sono presenti anche elementi riscaldanti di tipologia tubolare a parete. Nel soggiorno è presente un camino. L'impianto elettrico è stato realizzato conformemente alle attuali disposizioni legislative in materia. L'unità abitativa in oggetto è dotata di predisposizione per l'installazione di impianto antifurto (attualmente non presente). L'impianto di condizionamento/raffrescamento è presente solo al Piano Secondo (zona notte). E' presente un videocitofono al Piano Primo e citofono al Piano Secondo.

SERRAMENTI

L'unità immobiliare residenziale possiede serramenti esterni in legno di colore naturale con presenza di doppio vetro di tamponamento/chiusura dotati di persiane ad anta di chiusura a battente in legno di colore naturale di tipo lamellare. La porta-finestra della zona giorno verso il terrazzo è scorrevole. I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato laccate di bianco (alcune porte sono a battente altre sono scorrevoli "a scomparsa"). La porta d'ingresso all'unità abitativa è blindata.

PAVIMENTAZIONI e RIVESTIMENTI

La pavimentazione di tutta l'unità immobiliare (Piano Primo e Secondo) è costituita da listoni (200 x 20 cm circa) in parquet in rovere scuro spazzolato ad olio (compreso l'angolo cottura e disimpegno bagno al Piano Primo) ad eccezione dei locali di servizio.

La pavimentazione dei bagni del Piano Primo e Secondo è stata realizzata con piastrelle in ceramica monocottura della dimensione di 35 x 35 cm circa di colore beige con un rivestimento di H = 120 cm circa dotati di aeroluminazione naturale (ad eccezione del bagno della camera da letto al Piano Primo). Gli elementi sanitari (lavandini, bidet, wc, vasca) sono in ceramica di colore bianco con rubinetteria in acciaio. La pavimentazione del terrazzo al Piano Primo è costituita da lastre in marmo di gradazione di colore giallo/beige di varie dimensioni.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE B (In Comune di Chiuduno)

(cfr. documentazione fotografica - ALL.1)

L'IMMOBILE B (mapp.5256 sub.37) è rappresentato da una autorimessa/lavanderia ubicate al Piano interrato (H = 2,95 mt. circa) di un complesso immobiliare residenziale costituito da n.4 edifici residenziali di n.4 unità abitative ciascuna, a cui si accede mediante un corsello coperto e comune ad autorimesse di altre proprietà il cui accesso carrabile avviene direttamente da Via Montebello.

Nell'immobile B è presente l'impianto di illuminazione. La pavimentazione è costituita in parte da battuto di cemento ed in parte (quella adibita a lavanderia) da piastrelle in ceramica monocottura (40 x 40 cm circa) di colore grigio come la porzione di rivestimento di H = 160 cm. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'anta di chiusura a basculante è in lamiera verniciata di colore bianco con automatismo



elettrico di apertura. La superficie commerciale complessiva dell'autorimessa/lavanderia è di circa mq. 25,50.

Antistante l'autorimessa è segnato un posto auto di pertinenza della dimensione di 5,40 x 2,50.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE C (in Comune di Chiuduno)

(cfr. documentazione fotografica - ALL.1)

L'IMMOBILE C (mapp.5256 sub.35) è rappresentato da una autorimessa ubicata al Piano Interrato (H = 3,20 mt. circa) di un complesso immobiliare residenziale costituito da n.4 edifici residenziali di n.4 unità abitative ciascuna, a cui si accede mediante un corsello coperto e comune ad autorimesse di altre proprietà il cui accesso carrabile avviene direttamente da Via Montebello.

Nell'immobile C è presente l'impianto di illuminazione. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'anta di chiusura a basculante è in lamiera verniciata di colore bianco. La superficie commerciale complessiva dell'autorimessa è di circa mq. 28,00.

Antistante l'autorimessa è segnato un posto auto di pertinenza della dimensione di 5,40 x 2,50.

Nei PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) vigente del Comune di Sarnico (BG), e precisamente nella Tav.13 "*Carta della disciplina del territorio*" del Piano delle Regole, l'immobile D oggetto di perizia rientra nel "*Sistema residenziale*" e precisamente in "*Fascia precollinare a bassa intensità*" regolamentata dall'art.8.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T..

L'immobile D, inoltre, risulta essere inserito in aree vincolate dall'ex D.Lgs.42/2004 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*" ovvero in aree di "*Bellezze individue e d'insieme*" (art.136) e "*Aree tutelate per legge*" (art.142).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE D (in Comune di Sarnico)

(cfr. documentazione fotografica - ALL.1)

L'IMMOBILE D (mapp. 2285) è rappresentato da un'unità immobiliare costituita da una villetta singola distribuita su n.3 livelli (Piano interrato, Piano Terreno e Piano Primo) collegati da una scala interna - per Piano Terra e Primo - ed esterna per il collegamento con il Piano Interrato. La villetta, che possiede un giardino di pertinenza ben piantumato di complessivi mq.480,00 circa ed una piscina di 8,50 x 6,00 mt., è ubicata in Via Piemonte n.12 in Comune di Sarnico. (BG).

La villetta singola è costituita dai seguenti locali:

- PIANO TERRENO (H = 2,70 mt. circa) : bussola d'ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, ripostiglio, vano scala interno, porticato.
- PIANO PRIMO (Hm = 2,85/2,55 mt. circa) : vano scala, disimpegno, n.3 camere da letto, bagno, ripostiglio, n.1 balcone.



- PIANO INTERRATO (H = 2,10 mt. circa) : locale pluriuso, disimpegno, lavanderia, ripostiglio, locale termico.

STRUTTURE

La struttura portante verticale della villetta pare essere costituita da cemento armato (c.a.) gettato in sito, pilinti isolati e pilastri in c.a.. La struttura orizzontale portante pare essere costituita da solai in laterocemento e c.a. di tipo prefabbricato. La copertura è stata realizzata con orditura lignea, tegole in coppi e gronde in legno. Il balcone possiede una struttura in c.a. con parapetti in muratura. La scala interna è costituita da rampa in c.a. rivestita con materiale ceramico simile al cotto.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata in apposito locale termico nel Piano Interrato. Nei locali dell'abitazione sono presenti radiatori in alluminio di colore bianco. L'impianto elettrico pare essere stato realizzato a norma delle vigenti disposizioni legislative in materia. L'unità abitativa in oggetto è dotata di impianto antifurto. E' presente un impianto di condizionamento/raffrescamento limitato alla camera da letto matrimoniale al Piano Primo ed alla cucina al Piano Terra.

SERRAMENTI

L'unità residenziale possiede serramenti esterni in legno di colore naturale dotati di doppio vetro di tamponamento/chiusura. Sono presenti persiane in legno di colore naturale di tipo lamellare scorrevoli esternamente il muro perimetrale. I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato laccate di bianco (alcune porte sono a battente altre sono scorrevoli a scomparsa). La porta d'ingresso alla villetta è blindata preceduta (esternamente) da bussola realizzata prevalentemente in legno e vetro.

PAVIMENTAZIONI e RIVESTIMENTI

Al Piano Terreno la pavimentazione è stata realizzata da piastrelle (di dimensioni varie) in gres porcellanato/monocottura simile al cotto, compreso il rivestimento della scala interna, il disimpegno e ripostiglio del Piano Primo. La pavimentazione del bagno al Piano Terra (dotato di aerooluminazione naturale) è stata realizzata con piastrelle in ceramica della dimensione di 10 x 10 cm circa di colore azzurro come il rivestimento (di colorazione bianco e azzurro con decori) avente H = 2,00 mt. circa.

La pavimentazione delle n.3 camere da letto al Piano Primo è stata realizzata con listelli in parquet rifinito a lucido di colore "miele" (probabilmente di essenza "doussie").

Il bagno al Piano Primo possiede aerooluminazione naturale con pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica della dimensione di 10 x 10 cm circa di colore bianco/beige/marrone come il rivestimento avente H = 2,00 mt. circa. Gli elementi sanitari dei bagni (lavandino, bidet, wc, piatto doccia, vasca) sono in ceramica di colore bianco con rubinetteria in acciaio.

La pavimentazione dei locali lavanderia, disimpegno, ripostiglio e locale caldaia al Piano Interrato è stata realizzata con piastrelle in marmo di gradazione giallo/beige della dimensione di circa 70 x 35 circa e rivestimento di H = 140 cm circa. Il locale pluriuso è stato pavimentato con pannelli di materiale "plastico" simile al parquet.



FINITURE ESTERNE-INTERNE

Le facciate della villetta sono state in parte intonacate di colore giallo ed in parte rifinite con rivestimento di pietra a vista. Tutte le pareti dell'appartamento, ove non presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica, sono state intonacate, tinteggiate e/o rifinite in stucco veneziano. Sul fronte nord del prospetto della villetta è presente una struttura in legno (presumibilmente utilizzata come copertura di automobili) mentre sul fronte del lato sud è presente una struttura in legno di copertura (bersò) con sottostante pavimentazione in cls (rivestita da mattonelle per esterni) della dimensione di circa 3,00 x 3,00 mt..

GIARDINO

Il giardino possiede una superficie di mq. 480,00 risultante ben piantumato e tenuto in adeguata manutenzione.

PISCINA

La piscina è ubicata sul lato est della villetta singola. Le dimensioni sono di 8,50 x 6,00 mt con un'area di pertinenza complessiva di mq. 140,00 circa (compresa la piscina).

✓ QUESITO n.3 e QUESITO n.4

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 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 n.47/1985 e n.724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.*

RISPOSTA

Gli immobili A - B - C in Comune di Chiuduno (BG), oggetto della presente perizia, sono stati realizzati in forza dei seguenti Provvedimenti Autorizzativi:

- 1) Concessione Edilizia con contributo - reg. costruz. n.3166 - prot. gen. n.6094 - rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Chiuduno in data 30.03.2001 per la "Realizzazione di foresteria , ";
- 2) Concessione Edilizia con contributo - reg. costruz. n.3196 - prot. gen. n.2488 - rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Chiuduno in data 13.07.2001 in " Variante alla C.E. n.3166 - Realizzazione di foresteria ";



- 3) Concessione Edilizia con contributo - reg. costruz. n.3218 - prot. gen. n.6328 - rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Chiuduno in data 18.05.2002 in "*Variante alla C.E. n.3196 - Realizzazione di foresteria* " ;
- 4) DIA - prot.n. 5459 del 22.10.2002 come "*Recupero del sottotetto a fini abitativi nei corpi C*";
- 5) DIA - prot.n. 2959 del 13.05.2004 in "*Variante a permessi di costruire già rilasciati - cfr. C.E. n.3166*".

La scrivente CTU, avendo effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 12.02.2015, dichiara che si è riscontrata la sostanziale coerenza della realizzazione delle unità immobiliari, oggetto di perizia, in riferimento agli elaborati planimetrici catastali ed agli elaborati cartografici autorizzativi depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Chiuduno.

Si allegano alla presente perizia gli estratti dei suddetti documenti - in copia - cfr. ALL.4.

L'immobile D in Comune di Sarnico (BG), oggetto della presente perizia, è stato realizzato in forza dei seguenti Provvedimenti Autorizzativi:

- 1) Licenza di costruzione - reg. costruz. n.698 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sarnico in data 27.11.1970 per la "*Costruzione di una casa - da adibirsi ad uso abitazione*";
- 2) "*Autorizzazione di abitabilità di casa*" rilasciata dal Sindaco del Comune di Sarnico in data 20.03.1971;
- 3) Concessione Edilizia con contributo - reg. costruz. n.991 - prot. gen. n.136 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sarnico in data 02.02.1977 per "*Ampliamento con sovrizzo di costruzione esistente*";
- 4) Autorizzazione edilizia - prot. n.9705 - reg. n.1642 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sarnico in data 11.01.1994 per "*Manutenzione straordinaria abitazione in zona di vincolo L.1497/39*";
- 5) Concessione Edilizia prot. n.307 - reg. n.1592 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sarnico in data 26.04.1994 per "*Ampliamento civile abitazione al Piano Terra*".

DIFFORMITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE D

In data 12.02.2015 la scrivente CTU eseguiva un sopralluogo presso l'immobile pignorato in Via Piemonte n.12 in Comune di Sarnico (individuato nella presente perizia come IMMOBILE D) di proprietà di
rilevando uno stato di fatto del Piano Interrato non conforme a quanto indicato nella planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo.

Tale accertamento ha trovato conferma in data 13.02.2015 con la presa visione della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sarnico, riscontrando di fatto la mancanza dell'elaborato cartografico di progetto inerente l'intero Piano Interrato dell'immobile D.

Pertanto la scrivente CTU, provvedendo alla comunicazione/segnalazione delle risultanze di difformità edilizia riscontrate presso l'immobile D al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha conseguentemente fatto precisa istanza allo stesso al fine della determinazione dell'importo degli oneri concessori in sanatoria di competenza dell'Ufficio tecnico comunale di Sarnico.



Gli oneri concessori in sanatoria per la regolarizzazione edilizia dell'intero Piano Interrato sono stati determinati dall'Ufficio tecnico comunale in:

- onere / contributo sul costo di costruzione :	€ 3.094,97
- diritti di segreteria :	€ 242,84
per complessivi	<u>€ 3.337,81</u>

Si allegano alla presente perizia gli estratti dei suddetti documenti - in copia - (ALL.4) e planimetria aggiornata del piano interrato dell'immobile D (ALL.4/a)

➤ **QUESITO n.5**

5. *Per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge n.47/1985.*

RISPOSTA

Relativamente alla presente perizia non sono interessati lotti di terreno; pertanto non sono dovuti certificati di destinazione urbanistica.

➤ **QUESITO n.7**

6. *A predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.Lgs 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'art.13 del D.Lgs. 03.03.2011 n.28) salvo che l'immobile sia esente ex art.9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario.*

RISPOSTA

L'Unità immobiliare A in Comune di Chioduno, oggetto della presente perizia, appartiene alla classe energetica EP-H con prestazione energetica di 112.34 (D) kWh/mq anno ed alla classe energetica ET-C con prestazione energetica di 7.70 (A) kWh/mq anno.

L'Unità immobiliare D in Comune di Sarnico, oggetto della presente perizia, appartiene alla classe energetica EP-H con prestazione energetica di 161.72 (F) kWh/mq anno ed alla classe energetica ET-C con prestazione energetica di 23.89 (C) kWh/mq anno.

Alla presente perizia vengono allegati i suddetti Attestati di Certificazione Energetica/Prestazione Energetica (ACE) - cfr. ALL. 7.



➤ QUESITO n.8

8. *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.*

RISPOSTA

In base alla documentazione rilevata all'Agenzia del Territorio, allegata alla presente (cfr. ALL.2), all'atto della notifica del pignoramento, i debitori esecutati risultavano intestatari degli immobili indicati nella presente perizia, come meglio precisato nel successivo punto.

➤ QUESITO n.9

9. *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.*

RISPOSTA

In relazione all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni oggetto della presente perizia, così come richiesto al presente quesito, si conferma quanto indicato nel "Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatto dal notaio dott. _____ di _____ (BG) datato 25.02.2014, depositato in Cancelleria in data 14.03.2014 (allegato alla presente in copia - cfr. ALL.6).

Si precisa che, a seguito di nuove ispezioni ipotecarie, effettuate dalla scrivente CTU in data 05.01.2015, non risultano variazioni rispetto al suddetto certificato notarile (allegate alla presente - cfr. ALL.6).

➤ QUESITO n.10

10. *Determinazione del valore degli immobili pignorati.*

RISPOSTA

In merito alla "consistenza", le misure vengono effettuate con il cosiddetto metodo commerciale, calcolando la superficie al lordo delle murature interne mentre quelle perimetrali, a confine con altre unità immobiliari, vengono calcolate al 50%.



IMMOBILE A : UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN VILLETTA CON PISCINA DI PROPRIETA'
COMUNE.

- **PIANO PRIMO** (H = 2,70 mt. circa) : (ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno,
vano scala (interno), terrazzo, ripostiglio e locale caldaia (esterni) :
abitazione : mt. (10,40 x 7,40) = mq. 76,96
terrazzo : mt. [(9,40 x 3,00) + (2,80 x 3,60) + (1,50 x 1,10)] - (0,90 x 1,40) =
mq. 38,67 x 0,50 = mq. 19,34
ripostiglio + locale caldaia (esterni) : [(1,60 x 1,90) + (0,90 x 1,40)] x 0,30 = mq. 1,29

 - **PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)** (Hm = 2,45 mt. circa) : disimpegno, bagno,
lavanderia, n.2 camere da letto, vano scala interno, terrazzo a pozzo :
abitazione : mt. (10,40 x 7,40) - (2,20 x 2,40) = mq. 71,68
terrazzo a pozzo : mt. (2,20 x 2,40) x 0,33 = mq. 1,74
- TOTALE S.L. UNITA' IMMOB. RESIDENZ. : mq. 171,01 (in arrotondamento) mq. 171,00

IMMOBILE B : AUTORIMESSA / LAVANDERIA E POSTO AUTO (in corsello coperto)

- **PIANO INTERRATO** (H = 2,95 mt. circa) :
posto auto : 5,40 x 2,50
autorimessa / lavanderia : mt. (7,80 x 3,20) + (1,80 x 0,30) = mq. 25,50
TOTALE S.L. AUTORIMESSA / LAVANDERIA : mq. 25,50

IMMOBILE C : AUTORIMESSA E POSTO AUTO (in corsello coperto)

- **PIANO INTERRATO** (H = mt. 3,20 circa) :
posto auto : 5,40 x 2,50
autorimessa : mt. (5,20 x 5,40) = mq. 28,08
TOTALE S.L. AUTORIMESSA : mq. 28,08 (in arrotondamento) mq. 28,00

IMMOBILE D : VILLETTA SINGOLA CON GIARDINO E PISCINA

- **PIANO TERRA** (H = 2,70 mt. circa) : bussola d'ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno,
camera da letto, bagno, ripostiglio, vano scala interno, porticato :
abitazione : mt. (17,20 x 5,80) + (1,40 x 1,80) = mq. 102,28
porticato : (8,00 x 2,00) x 0,50 = mq. 8,00

- **PIANO PRIMO** (Hm = 2,85/2,55 mt. circa) : vano scala, disimpegno, n.3 camere da letto, bagno,
ripostiglio, n.1 balcone.
abitazione : mt. (12,40 x 5,80) = mq. 71,92
terrazzo : mt. (6,60 x 1,00) + (2,20 x 3,40) = mq. 14,08 x 0,33 = mq. 4,65



- PIANO INTERRATO (H = 2,10 mt. circa) : locale pluriuso, disimpegno, lavanderia, ripostiglio, locale termico.
 locali : mt. (12,40 x 5,80) x 0,70 = mq. 50,34
 locale caldaia e vano scala esterna: mt. (2,40 x 2,00) + (7,00 x 1,00) = 11,80 x 0,30 = mq. 3,54
TOTALE S.L. VILLETTA SINGOLA : mq. 240,73 (in arrotondamento) **mq. 240,00**

- GIARDINO DI PERTINENZA :
 mt. [(1,60 + 0,50) x 16,00]/2 + (15,60 x 1,60)/2 + (17,60 x 31,60) =
 mq. 585,44 - [(17,20 x 5,80) + (1,40 x 1,80)] = mq. 483,16
TOTALE GIARDINO DI PERTINENZA : mq. 483,16 (in arrotondamento) **mq. 480,00**

- PISCINA E AREA DI PERTINENZA :
 dimensioni piscina : mt. (8,50 x 6,00)
 area di pertinenza piscina (compresa piscina) : mt. (14,50 x 9,50) = mq. 137,75
TOTALE AREA PISCINA : mq. 137,75 (in arrotondamento) **mq. 138,00**

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima è quello della stima diretta - comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo.

Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione dei fabbricati, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T. del Comune di Chioduno e Comune di Sarnico, la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

Si possono pertanto definire i seguenti valori unitari di stima (a corpo) :

IMMOBILE A : UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN VILLETTA CON PISCINA DI PROPRIETA' COMUNE - (LOTTO A)

Comune di Chioduno :

Unità immob. residenz.: (P.1° - P.2°) : mq. 171,00 x €/mq 2.400 (*) = € 410.400,00

Il valore che viene attribuito all'IMMOBILE A, oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a:

€ 410.400,00 (QUATTROCENTODIECIMILAQUATTROCENTOEURO).



Sud : locale di altra proprietà.

Ovest : locale di altra proprietà.

LOTTO D - Il LOTTO D (mapp. 2285) è rappresentato da un'unità immobiliare costituita da una villetta singola distribuita su n.3 livelli (Piano Interrato, Piano Terreno e Piano Primo) collegati da una scala interna - per Piano Terra e Primo - ed esterna per il collegamento con il Piano Interrato. La villetta, che possiede un giardino di pertinenza ben piantumato ed una piscina di 8,50 x 6,00 mt., è ubicata in Via Piemonte n.12 in Comune di Sarnico. (BG).

Valore complessivo : € 942.400,00

Superficie complessiva : - Piano Terra : mq. 102,00 circa (+ n.1 portico = mq. 16,00)
- Piano Primo : mq. 72,00 circa (+ n.1 terrazzo = mq. 14,00)
- Piano Interrato : mq. 72,00 circa
- Giardino piantumato di pertinenza : mq. 480,00 circa
- Piscina (8,50 x 6,00) con area di pertinenza : tot. mq. 138,00

Confini villetta singola : la villetta singola è ubicata in un lotto di terreno confinante a :
Nord : giardino di altra proprietà, trasversale di Via Piemonte e lotto di terreno di altra proprietà non ancora edificato
Est : giardino di altra proprietà.
Sud : lotti di terreno di altre proprietà non ancora edificati.
Ovest : giardino di altra proprietà.

➤ **QUESITO n.13**

13. *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.*

RISPOSTA

Le UNITA' IMMOBILIARI A-B-C ubicate in Via Montebello n.8/A in Comune di Chiuduno (BG), risultano essere occupate/utilizzate direttamente dal debitore esecutato ; pertanto non vi sono contratti di affitto o locazione in essere.



Pare non siano presenti formalità e/o vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli immobili A - B - C e/o vincoli connessi con il carattere storico-artistico degli stessi.

L'importo annuale di spesa per oneri di natura "condominiale" è variabile attestandosi intorno ai 2.300/2.500 euro (spese dovute per manutenzione piscina, tenuta del verde comune, spese di pulizia parti comuni, utenze di impiantistica per illuminazione parti comuni, ecc.).

L'UNITA' IMMOBILIARE D ubicata in Via Piemonte n.12 in Comune di Sarnico (BG), risulta essere occupata/utilizzata direttamente dalla debitrice esecutata

L'immobile D risulta essere inserito in aree vincolate dall'ex D.Lgs.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" ovvero in aree di "Bellezze individue e d'insieme" (art.136) e "Aree tutelate per legge" (art.142).

➤ **QUESITO n.14**

14. *Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.*

RISPOSTA

Alla data della predisposizione della presente perizia estimativa, le unità immobiliari ubicate in Comune di Chiuduno (BG) ed in Comune di Sarnico (BG) non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità come da dichiarazioni redatte dagli Uffici Tecnici comunali allegate alla presente perizia rispettivamente datate 12.02.2015 (prot. 911) e 06.02.2015 (prot. 1482) - (ALL.5).

➤ **QUESITO n.15**

15. *Allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

RISPOSTA

Alla presente relazione di perizia vengono allegate le planimetrie degli immobili e adeguata documentazione fotografica degli stessi (rif. ALL.2/ALL.4 e ALL.1).

➤ **QUESITO n.1 (2^ parte) e QUESITO n.17**

1. *..... (omissis)..... 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.

17. Deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima 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

A seguito della presente perizia si sono costituiti n.4 LOTTI per la vendita.

Alla stessa perizia vengono allegate n.4 SCHEDE DI SINTESI esplicitanti schematicamente la formazione del LOTTO A (immobile A), LOTTO B (immobile B), LOTTO C (immobile C), LOTTO D (immobile D) con indicazioni in merito all'ubicazione/contesto in cui si trovano gli immobili, allo stato di occupazione, al valore stimato/attribuito ed alla relativa descrizione sintetica degli stessi.

Martinengo, li 05.03.2015

La C.T.U.



ALLEGATI alla perizia estimativa:

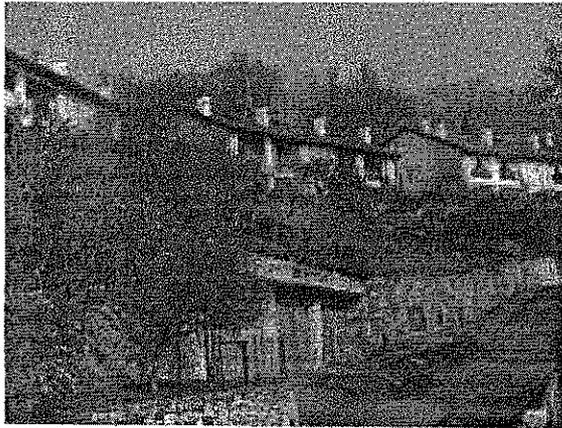
Costituiscono parte integrante della presente perizia estimativa i seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 : Documentazione fotografica.
- ALLEGATO 2 : Documentazione planimetrica-catastale.
- ALLEGATO 3 : Documentazione urbanistica relativa al Piano di Governo del Territorio del Comune di Chiuduno e Comune di Sarnico.
- ALLEGATO 4 : Documentazione comunale relativa ai provvedimenti edilizi autorizzativi del Comune di Chiuduno e Comune di Sarnico.
- ALLEGATO 4/a : Planimetria aggiornata del Piano Interrato dell'IMMOBILE D.
- ALLEGATO 5 : Dichiarazioni di esenzione da procedura espropriativa per Pubblica Utilità delle unità immobiliari oggetto di perizia rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Chiuduno e Sarnico.
- ALLEGATO 6 : Copia del *Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari* redatto dal notaio _____ di _____ (BG) e ispezioni ipotecarie di aggiornamento datate 05.01.2015.
- ALLEGATO 7 : Attestati di Certificazione/Prestazione Energetica (ACE).
- ALLEGATO 8 : N.4 schede esplicitanti schematicamente la formazione dei lotti costituiti.
- ALLEGATO 9 : Nota spese e compensi.

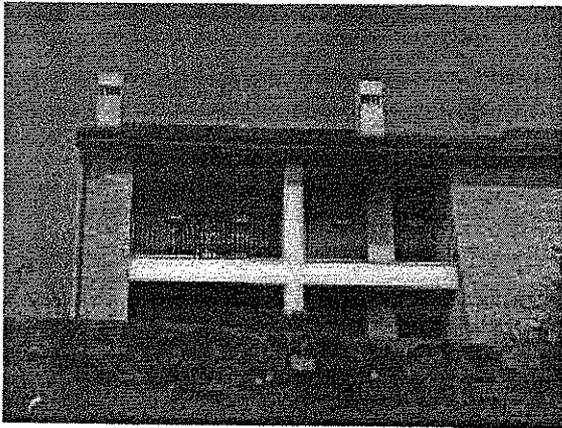


COMUNE DI CHIUDUNO (BG) - VIA MONTEBELLO N.8/A
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN VILLETTA CON PISCINA DI PROPRIETA' COMUNE

FG. 4 - MAPP. 5256 - SUB. 17

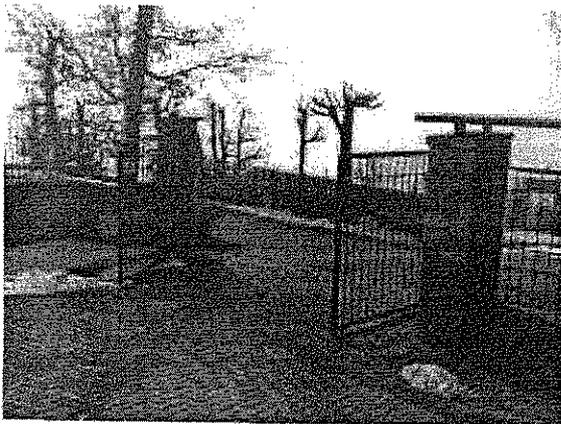


PROSPETTO FRONTE SUD DELL'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE



PROSPETTO SUD DELL'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

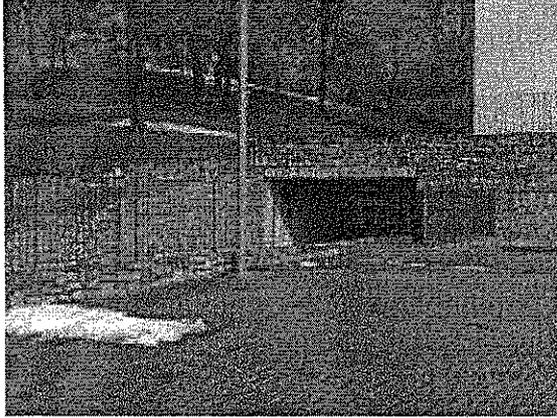
GIARDINI ANTISTANTI I CORPI DI FABBRICA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE



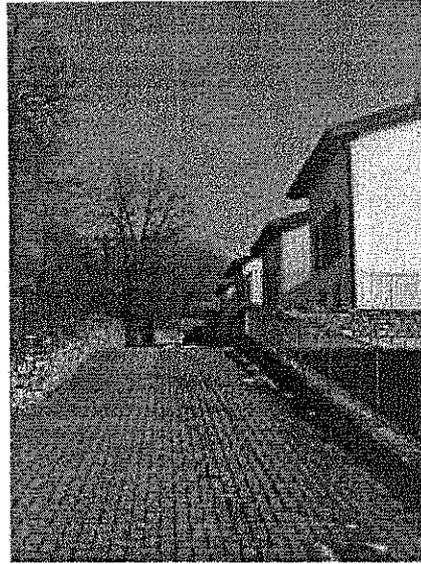
ACCESSO CARRALE



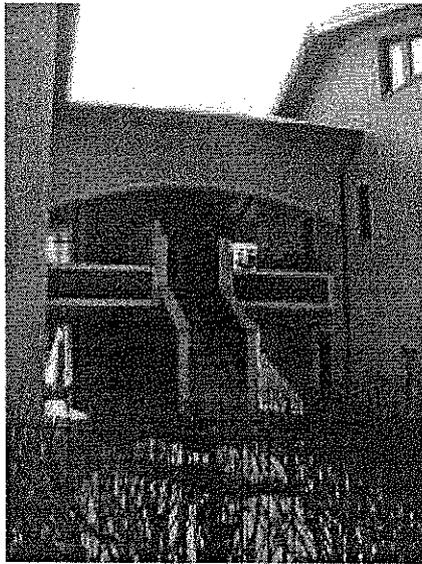
ACCESSO PEDONALE



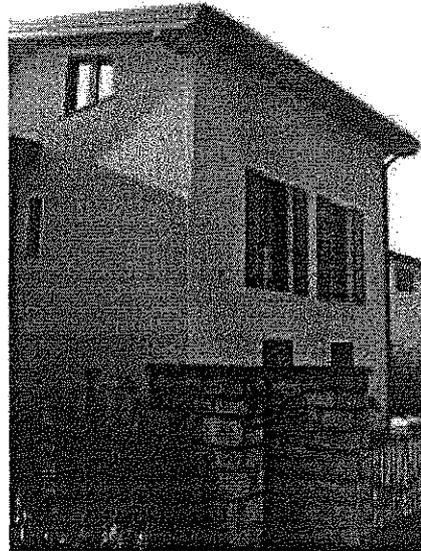
DAL PARCHEGGIO : PERCORSO CARRALE E PEDONALE



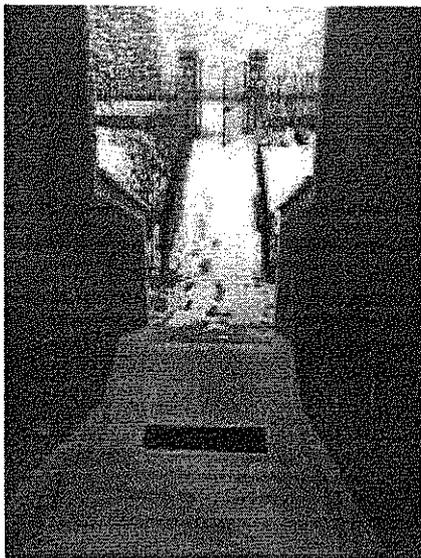
PERCORSO PEDONALE VERSO LE UNITA' ABITATIVE



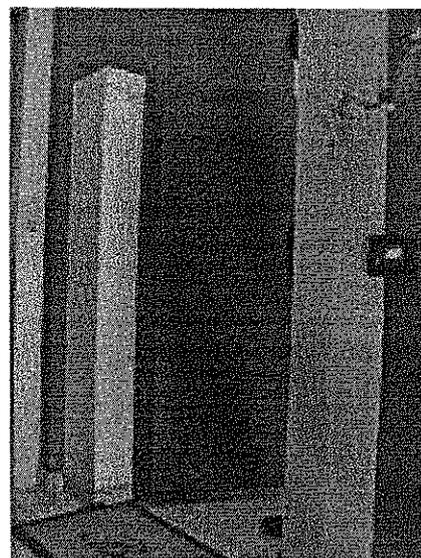
INGRESSO PEDONALE : SCALA E ASCENSORE



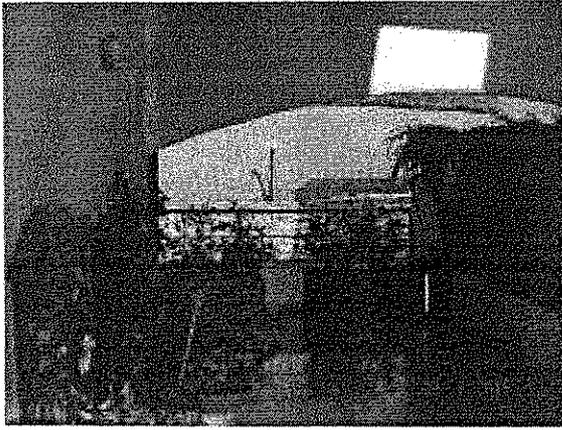
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO



SCALA E PERCORSO PEDONALE D'INGRESSO



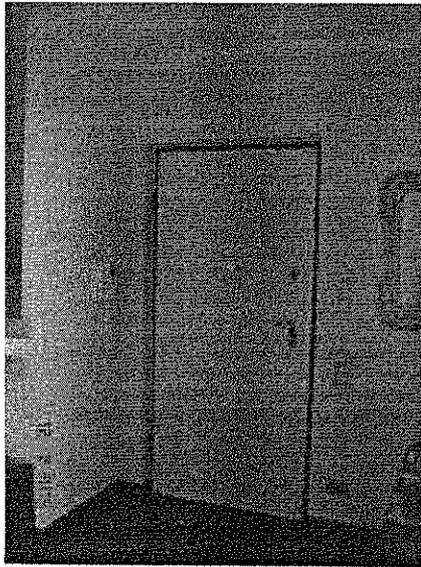
INGRESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO



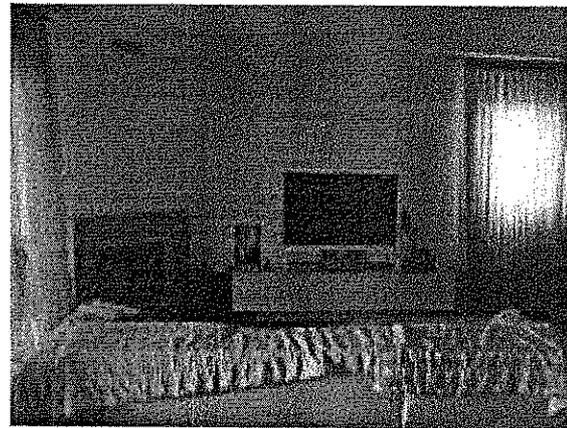
TERRAZZO IN PROSSIMITA' DELL'INGRESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE RESID.



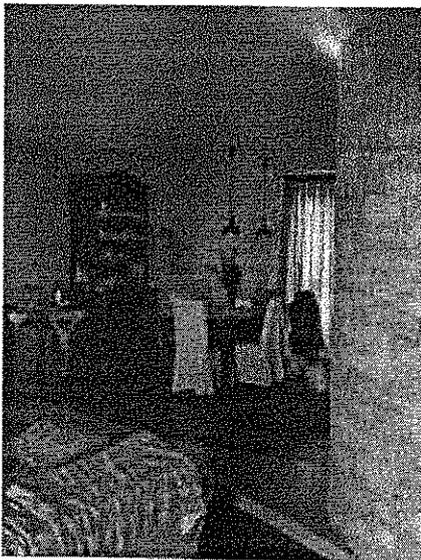
TERRAZZO AL PIANO PRIMO ANTISTANTE IL SOGGIORNO



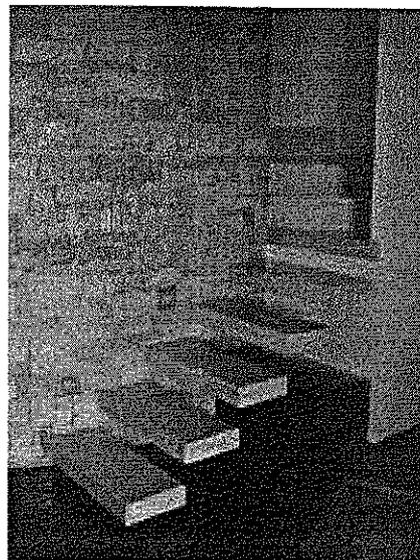
INGRESSO



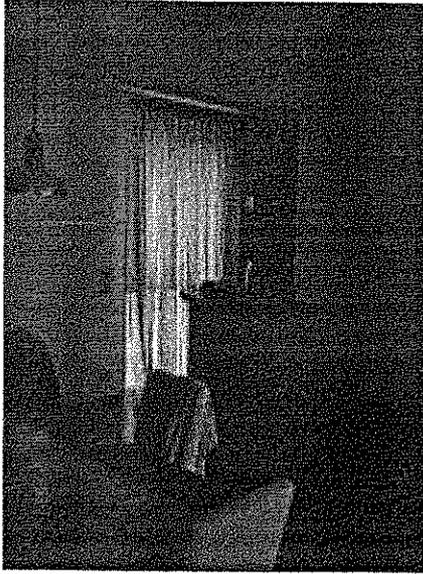
ZONA GIORNO



ZONA GIORNO



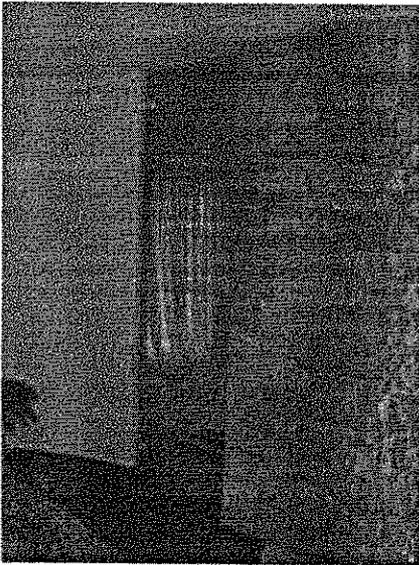
SCALA INTERNA



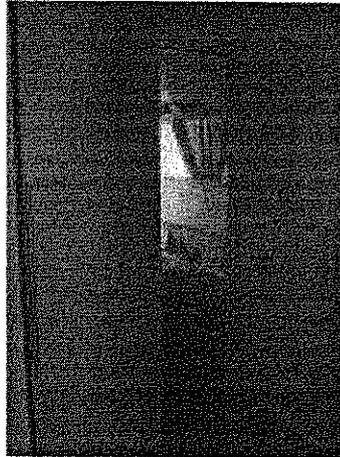
ZONA GIORNO



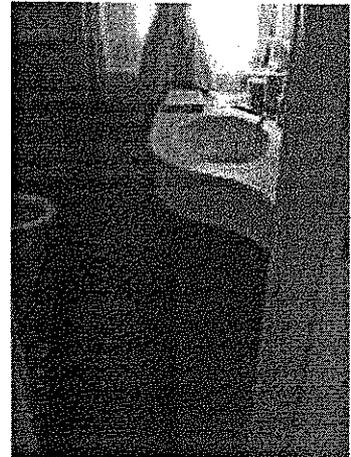
ANGOLO COTTURA



INGRESSO DISIMPEGNO BAGNO A PIANO PRIMO



DISIMPEGNO BAGNO



BAGNO



ZONA NOTTE : CAMERA DA LETTO (1) AL PIANO SECONDO

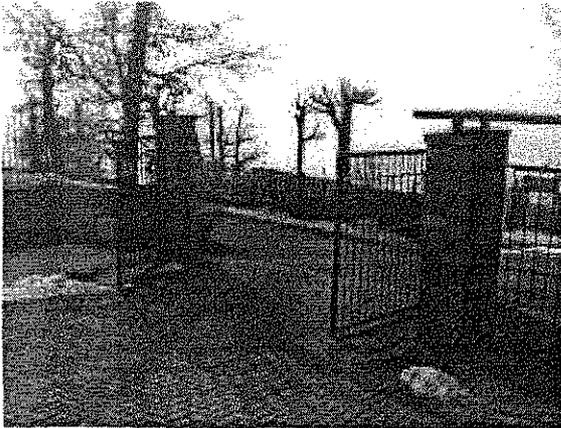


CABINA ARMADIO (1)

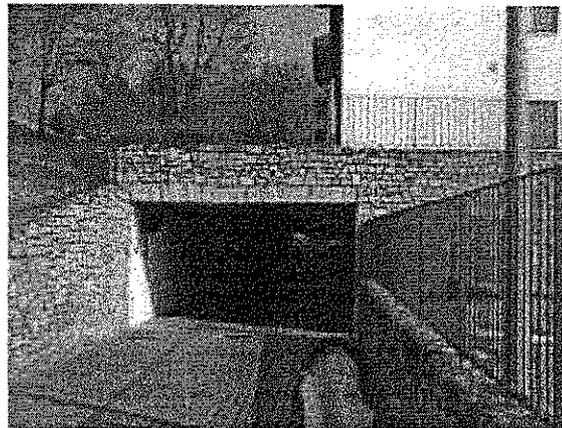
COMUNE DI CHIUDUNO (BG) - VIA MONTEBELLO N.8/A

AUTORIMESSA / LAVANDERIA E POSTO AUTO

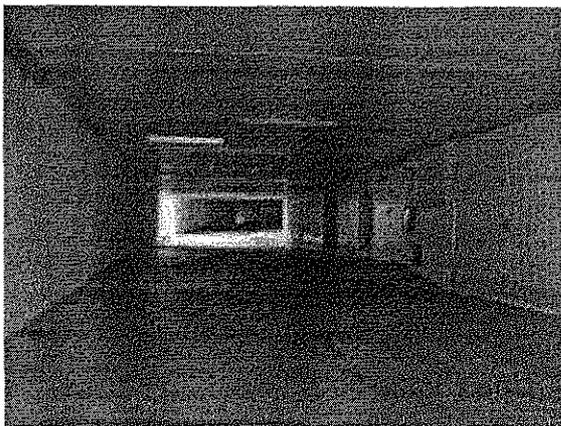
FG. 4 - MAPP. 5256 - SUB. 37



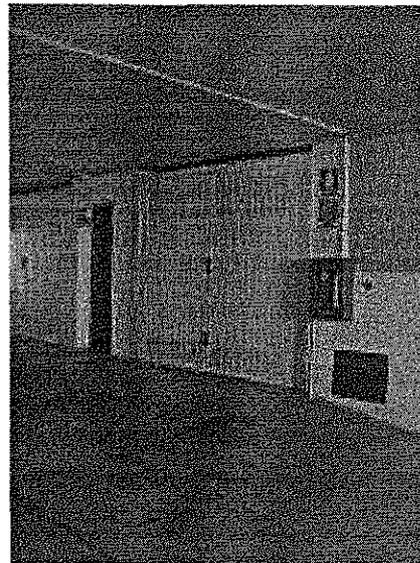
ACCESSO CARRALE



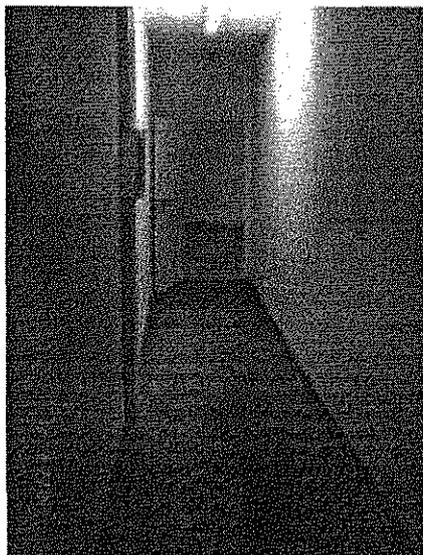
PASSAGGIO CARRALE VERSO IL CORSELLO COPERTO E COMUNE



CORSELLO COPERTO



AUTORIMESSA / LAVANDERIA E POSTO AUTO. IN ADIACENZA IL CORRIDOIO COMUNE (A SX DELLA FOTO) DI COLLEGAMENTO CON U.A



CORRIDOIO /PASSAGGIO PEDONALE VERSO LE UNITA' ABITATIVE...

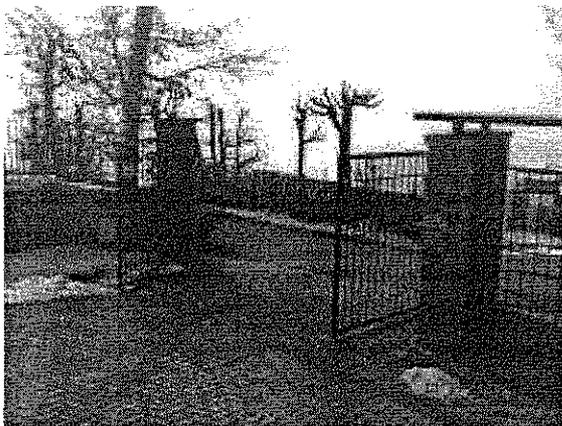


...E VERSO L'INGRESSO DELLA LAVANDERIA / AUTORIMESSA.

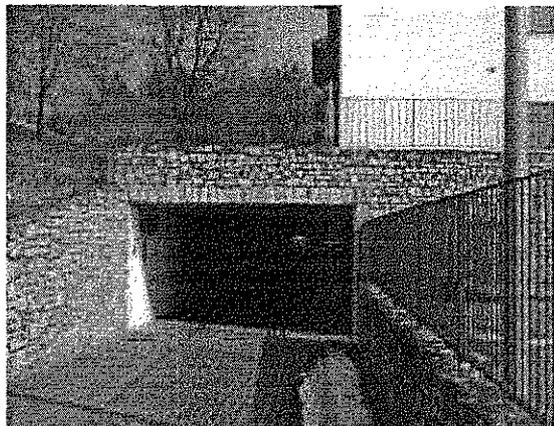
COMUNE DI CHIUDUNO (BG) - VIA MONTEBELLO N.8/A

AUTORIMESSA E POSTO AUTO

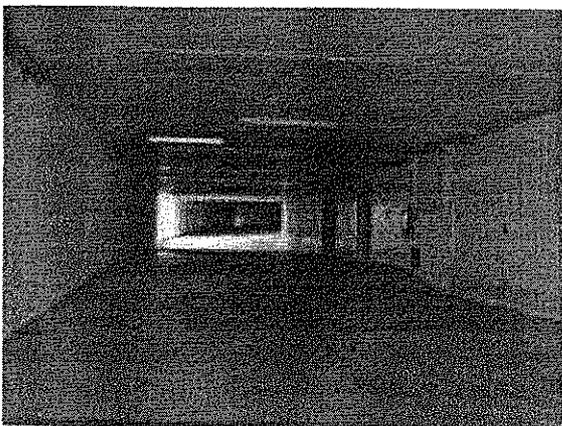
FG. 4 - MAPP. 5256 - SUB. 35



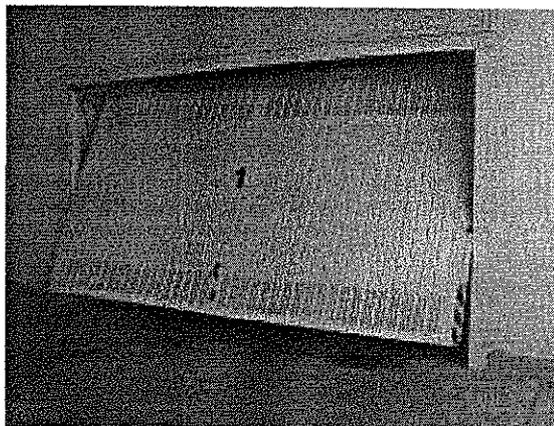
ACCESSO CARRALE



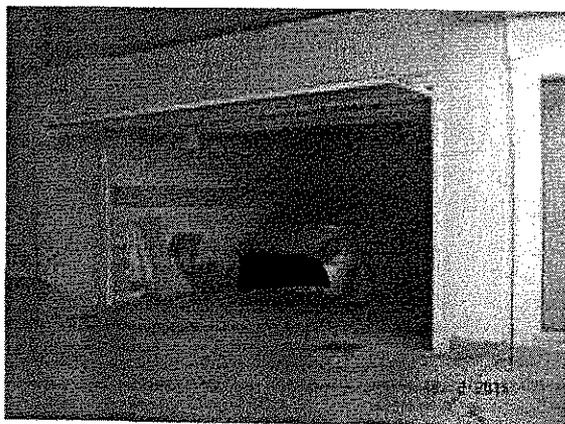
PASSAGGIO CARRALE VERSO IL CORSELLO COPERTO E COMUNE



CORSELLO COPERTO



AUTORIMESSA E POSTO AUTO.

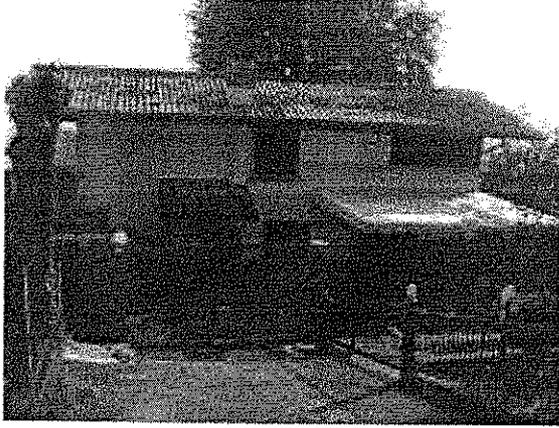


AUTORIMESSA E POSTO AUTO.

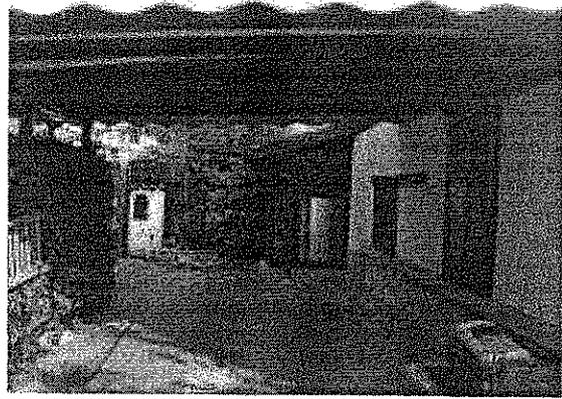
COMUNE DI SARNICO (BG) - VIA PIEMONTE N.12

VILLETTA SINGOLA CON GIARDINO E PISCINA

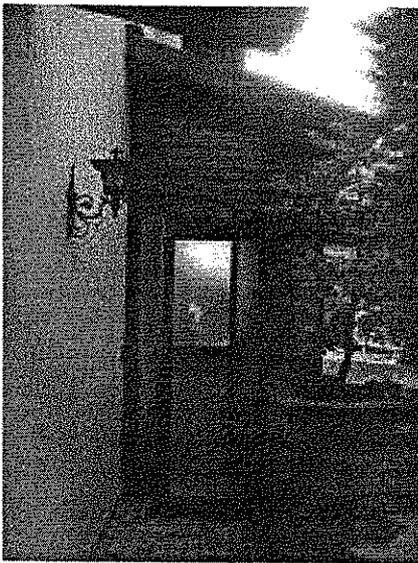
FG. 7 - MAPP. 2285



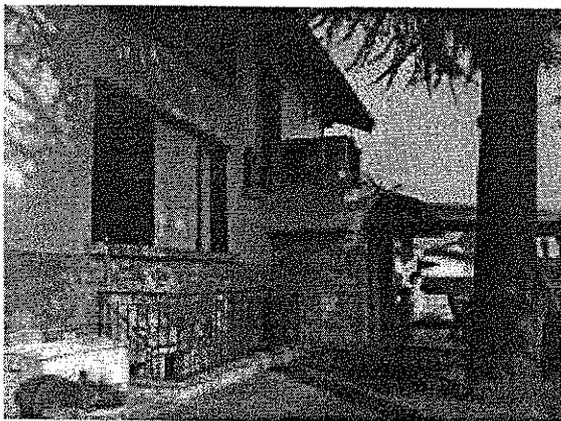
VILLETTA SINGOLA - PROSPETTO NORD - ACCESSO CARRALE E PEDONALE



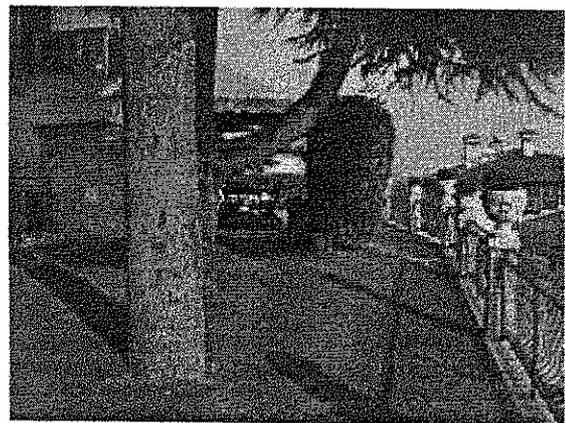
PORTICATO IN LEGNO - POSTO AUTO



BUSSOLA D'INGRESSO ALLA VILLETTA



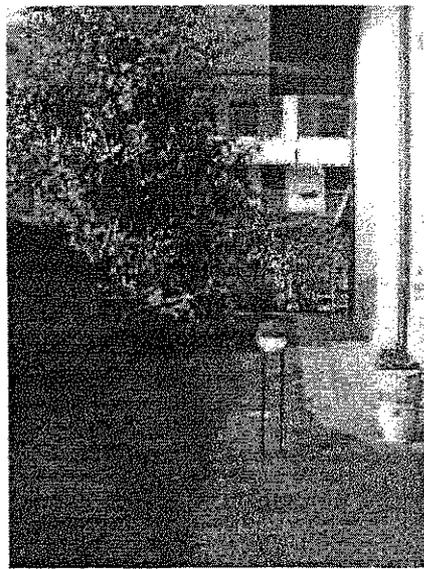
PROSPETTO SUD VERSO GIARDINO PIANTUMATO.



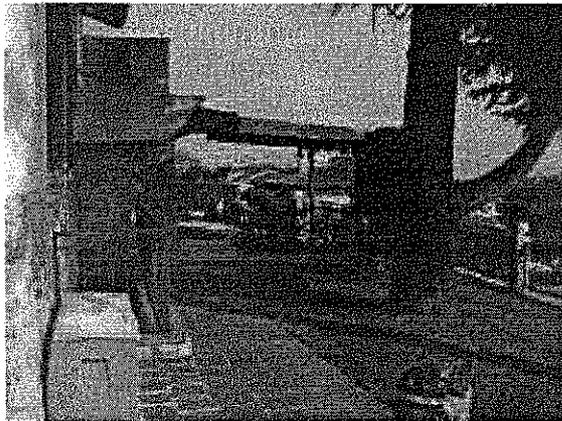
GIARDINO PIANTUMATO VERSO FRONTE LAGO D'ISEO.



PROSPETTO OVEST DELLA VILLETTA.



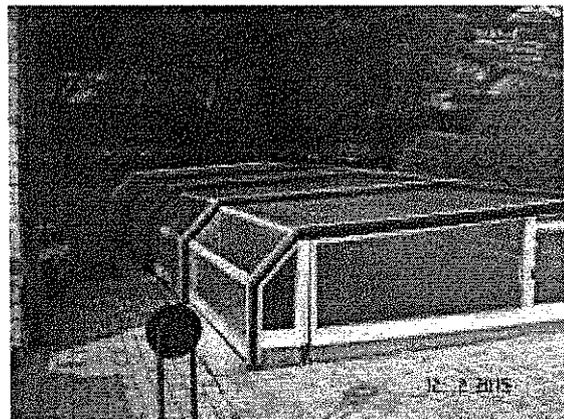
GIARDINO PIANTUMATO VERSO LATO OVEST DELLA PROPRIETA'



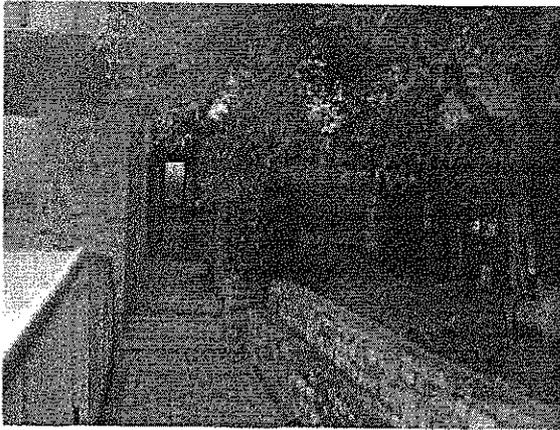
GIARDINO PIANTUMATO VERSO FRONTE LAGO D'ISEO.



GIARDINO PIANTUMATO VERSO FRONTE LAGO D'ISEO - PISCINA.



PISCINA E AREA PERTINENZIALE



PISCINA E AREA PERTINENZIALE / GIARDINO.



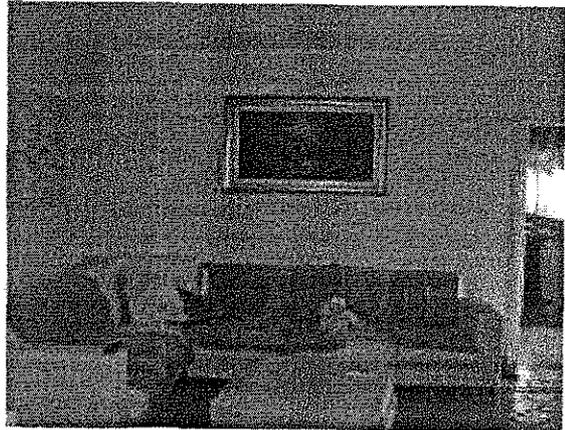
ACCESSORIO / RICOVERO ATTREZZI DI MANUTENZIONE DELLA PISCINA.



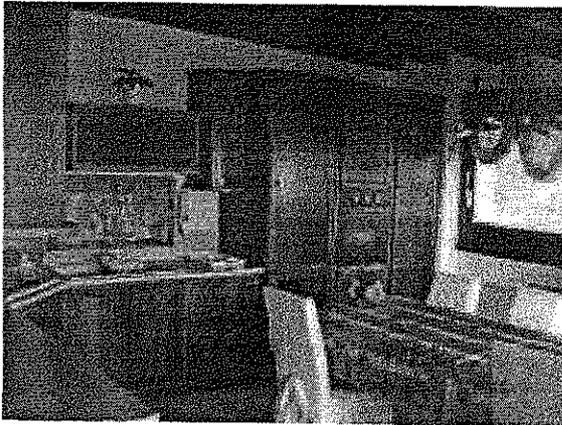
PROSPETTO EST DELLA VILLETTA.



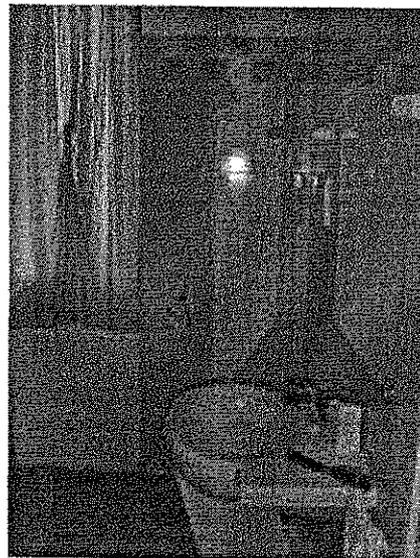
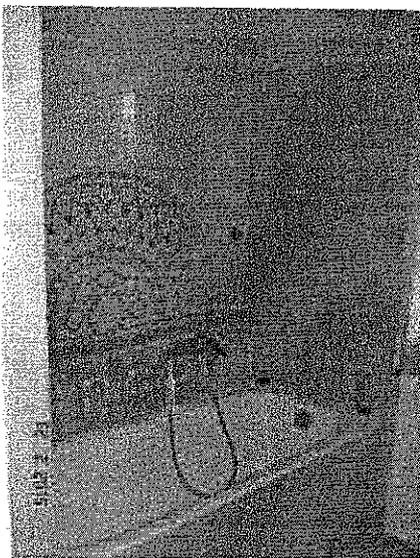
VISTA LAGO DAL GIARDINO DELLA VILLETTA SINGOLA



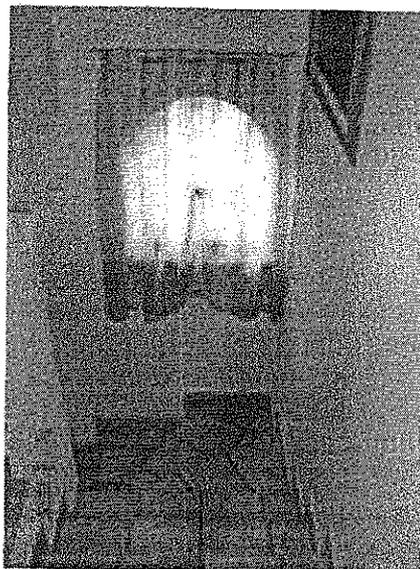
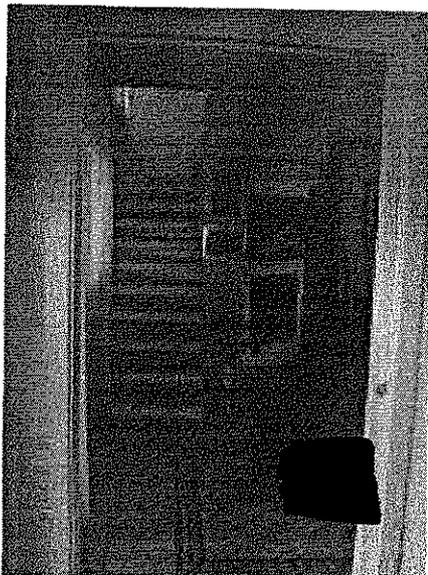
ZONA GIORNO AL PIANO TERRA



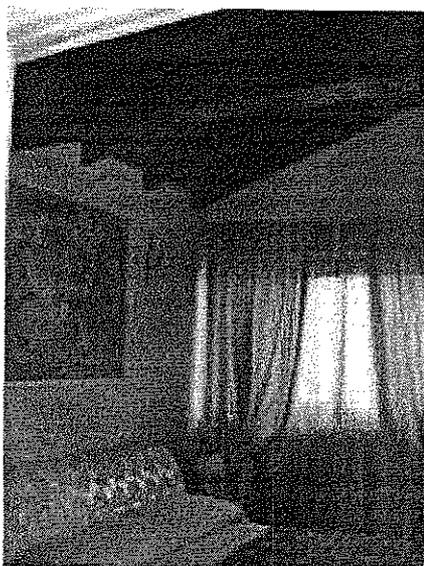
CUCINA AL PIANO TERRA



BAGNO AL PIANO TERRA



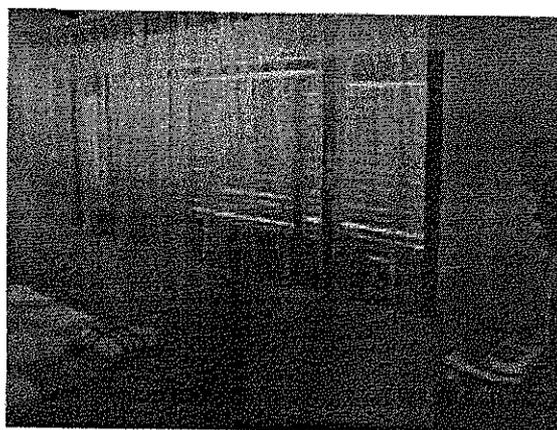
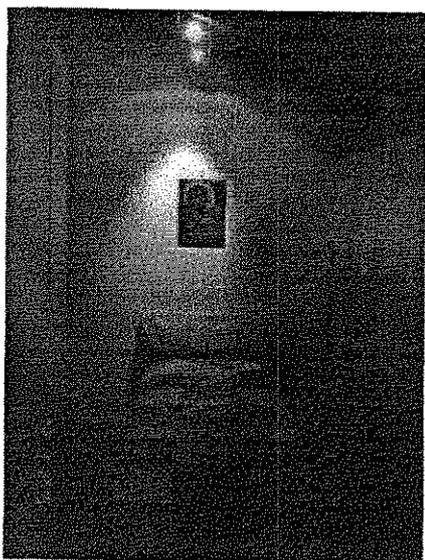
SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO AL PIANO PRIMO



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE (1) AL PIANO PRIMO



DISIMPEGNO NOTTE AL PIANO PRIMO



CAMERA DA LETTO AL PIANO PRIMO (2)
