

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
REG. ES. N. 491/2018**

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE : DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

UDIENZA : 12.04.2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU : DOTT. ARCH. DANIELA PAVON

Via Campanone n.3 24057 Martinengo (BG)
cell. 339 - 30.66.781 tel. - fax. 0363 - 987.251

daniela.pavon@virgilio.it daniela.pavon@archiworldpec.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI, PIANIFICATORI E CONSERVATORI di BERGAMO - N.1507
ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE del TRIBUNALE DI BERGAMO - SEZIONE ARCHITETTI - N.225

PREMESSO che :

in data 12.01.2019 il Giudice dell'Esecuzione DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI ha nominato esperto estimatore, nella procedura in epigrafe (PEC di comunicazione nomina inviata in data 17.01.2019), la sottoscritta dott. arch. Daniela Pavon residente in Martinengo (BG), Via Campanone n.3, alla quale, previo giuramento e accettazione dell'incarico in data 18.01.2019, le conferiva il seguente incarico:

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2, C.P.C. :

- 1) In primo luogo proceda l'esperto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare :
 - a) Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascun degli immobili pignorati :
 - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
 - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
 - b) Se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascun degli immobili pignorati :
 - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato la visura catastale attuale (relativa cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e la visura catastale storica (che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- 3) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di *coniugio*, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al Giudice dell'Esecuzione.

COMPIUTO IL PRELIMINARE CONTROLLO PROVVEDA L'ESPERTO :

- 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, se necessario, alla realizzazione del frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, *ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02/09/1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985;
- 4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, 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, comma 6 della Legge n.47/1985 ovvero dall'art.46, comma 5 del D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge n.47/1985.
- 6) Ad identificare catastale l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando 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) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quello commerciale, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

- 10) A formare 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 frazionamento catastale.
- 11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare se 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 dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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.
- 12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) A depositare 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 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.
- 15) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008),

ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

- 16) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. in formato .pdf "*Scheda di controllo esecuzioni immobiliari*" secondo il format disponibile sul sito internet del Tribunale di Bergamo.

TUTTO CIO' PREMESSO

la sottoscritta dott. arch. Daniela Pavon residente a Martinengo (BG), Via Campanone n.3 iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo al n. 1507 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo – Sez. Architetti – al n.225 -, in qualità di C.T.U., espone quanto segue:

➤ QUESITO n.1 (1[^] parte) e QUESITO n.6

1. *All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed(omissis)*

6. *Ad identificare catastalmente l'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.*

RISPOSTA

Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) di Bergamo secondo i seguenti identificativi:

IMMOBILE A : CAPANNONE ARTIGIANALE con area pertinenziale

Comune di Pontida (BG) –

N.C.E.U. - Foglio 6 – Particella 3720 - sub. 2

Categoria C/3 - Classe 2

Consistenza : 663 mq.

Superficie catastale : 799 mq

Rendita catastale : € 2.020,23

Indirizzo : Via Baradello

Ubicazione unità immob. residenziale : P.Sem. - P.R. - P.1

Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 500/1000

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 500/1000

(codici fiscali validati in anagrafe tributaria)

Confini capannone : Nord : area a verde privata di altre unità immobiliari residenziali.

Sud : area a verde privata di altre unità immobiliari residenziali.

Est : strada comunale e altra proprietà immobiliare residenziale.

Ovest : altra proprietà immobiliare residenziale.

Comune di Pontida (BG) -

N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 3720 - sub. 4

Categoria : area urbana

Consistenza : 20 mq.

Indirizzo : Via Baradello

Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 500/1000

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 500/1000

(codici fiscali validati in anagrafe tributaria)

IMMOBILE B : AUTORIMESSA

Comune di Pontida (BG) -

N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 4243 - sub. 1

Categoria C/6 - Classe 3

Consistenza : 25 mq.

Superficie catastale : 25 mq

Rendita catastale : € 51,65

Indirizzo : Via Baradello

Ubicazione unità immob. residenziale : P.T.

Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 500/1000
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 500/1000
(codici fiscali validati in anagrafe tributaria)

Confini autorimessa : Nord : altra proprietà immobiliare residenziale.
Sud : area pertinenziale dell'immobile A.
Est : area pertinenziale dell'immobile A.
Ovest : altra proprietà immobiliare residenziale

IMMOBILE C : AUTORIMESSA

Comune di Pontida (BG) –

N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 4243 - sub. 2

Categoria C/6 - Classe 3

Consistenza : 19 mq.

Superficie catastale : 23 mq

Rendita catastale : € 39,25

Indirizzo : Via Baradello

Ubicazione unità immob. residenziale : P.T.

Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 500/1000
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 500/1000
(codici fiscali validati in anagrafe tributaria)

Confini autorimessa : Nord : area pertinenziale dell'immobile A.
Sud : altra proprietà immobiliare residenziale.
Est : area pertinenziale dell'immobile A.
Ovest : altra proprietà immobiliare residenziale

➤ **QUESITO n.2**

1. Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Il vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) del Comune di Pontida individua gli immobili oggetto della presente perizia nella Tavola PR3d "*Ambiti del tessuto urbano consolidato – Ambiti territoriali*" del Piano delle Regole e precisamente appartenenti all'ambito "RC2 - *Ambito residenziale prevalente consolidato*" regolamentati dall'art.44/44.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. (cfr. ALL.4).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE A - B - C

L'IMMOBILE A (Fg.6, mapp.3720, sub.2) è rappresentato da un'unità immobiliare avente destinazione d'uso artigianale, un capannone con area pertinenziale che si sviluppa principalmente al Piano Terra e Piano Primo (al Piano Secondo è presente solo un ufficio) con montacarichi ubicato in Via Baradello in Comune di Pontida (BG).

STRUTTURE

La struttura portante è costituita da fondazioni in cemento armato, plinti e pilastri in c.a.. Le murature di tamponamento sono state realizzate con prismi prefabbricati tipo di Leca Beton e orditura in ferro al Piano Primo con solettone costituito da travi in c.a.. Le scale interne sono in c.a. mentre quelle esterne di sicurezza sono in ferro. La copertura è costituita da intelaiatura in ferro e da lastre in fibrocemento. Le pavimentazioni sono state realizzate in battuto di cemento.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare artigianale è costituito da una caldaia (posizionata in apposito locale) oltre a canalizzazioni per emissione di aria calda di riscaldamento. L'impianto elettrico è stato realizzato a vista. L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto antifurto.

SERRAMENTI

Il capannone possiede serramenti di tipo "a nastro" con profilati in ferro e tamponamenti in policarbonato di colore chiaro. I portali di accesso al capannone sono in ferro.

INTERNI DEL CAPANNONE

Sono presenti servizi igienici, dotati di aerilluminazione naturale, con antibagno al Piano Terra ed al Piano Primo. Possiedono rivestimenti e pavimentazione in piastrelle di ceramica di varie colorazioni e dimensioni. Gli elementi sanitari sono in vetroresina di colore bianco. (ALL.1).

Gli IMMOBILI B e C (Fg.6, mapp.4243, sub.1/2) sono costituiti da n.2 autorimesse (ora destinate a magazzino/deposito) realizzate con lastre prefabbricate in cls e copertura ad una falda con lastre/onduline in fibrocemento. Possiedono finestratura laterale realizzata con profilati in ferro e vetro. L'apertura è stata realizzata con portone ad anta in ferro apribile verso l'esterno. Sono dotate di impianto elettrico.

La cessione degli immobili pignorati oggetto della presente perizia pare rientrare nel “*regime di esenzione*” dall’applicazione dell’IVA.

➤ **QUESITO n.3 e QUESITO n.4**

3. *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02/09/1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio di cui all’art. 40 della legge 47/1985;*

4. *Ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e/o della sua ultimazione.*

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, 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, comma 6 della Legge n.47/1985 ovvero dall’art.46, comma 5 del D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

RISPOSTA

Gli immobili oggetto della presente perizia, risultano essere stati realizzati in forza dei seguenti Provvedimenti Autorizzativi:

- 1) Licenza di costruzione prot. n. 2012 – reg. costr. n.26 del 09.09.1972 (realizzazione capannone)
- 2) Licenza di costruzione prot. n.1872 – reg. costr. n.53/73 del 14.07.1973 (realizzazione di montacarichi)
- 3) Licenza per opere edilizie prot. n.1927 – reg. costr. n.44/76 del 04.08.1976 (realizzazione n.2 autorimesse)
- 4) Permesso di costruire in sanatoria prat. n. 59/2013 – prot. n. 5033 – del 30.07.2014;
- 5) Certificato di agibilità del 24.05.1974 (capannone).

(Si allegano alcuni estratti – in copia – dei suddetti documenti: cfr. ALL.3).

A seguito di accertamenti, adeguati e opportuni rilievi in sede di sopralluogo e verifiche della documentazione visionata, si precisa che si è riscontrata la conformità urbanistico-edilizia della realizzazione delle unità immobiliari oggetto di perizia rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'Ufficio Provinciale Territorio/Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo ed alla documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontida.

➤ **QUESITO n.5**

5. Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della 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.6 (vedi QUESITO n.1)**

➤ **QUESITO n.7**

7. Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile da separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

RISPOSTA

In base alla documentazione rilevata all'Agenzia del Territorio, allegata alla presente (cfr. ALL.2), all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili indicati nella presente perizia, come meglio precisato nella certificazione notarile sostitutiva allegata alla presente (ALL.5).

➤ **QUESITO n.8**

8. *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'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 notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.P.C.)" redatto dal notaio dott. ROCCO MANCUSO di Lecce che viene allegato alla presente in copia (ALL.5) oltre a ispezione ipotecaria datata 12.02.2019 (ALL.6).

➤ **QUESITO n.9**

9. *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quello commerciale, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

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 : CAPANNONE ARTIGIANALE con area pertinenziale.**

- PIANO TERRA : area di attività artigianale, montacarichi, servizi igienici : mq. 303,00
- PIANO PRIMO : area di attività artigianale, locali magazzino, montacarichi,
servizi igienici : mq. 443,00

- PIANO SECONDO : ufficio : mq. 33,00
- TOTALE S.L. UNITA' IMMOBILIARE ARTIGIANALE** : mq. (in arrot.) **mq. 779,00**

➤ **IMMOBILE B : AUTORIMESSA.**

- PIANO TERRA : autorimessa mq. 28,00
- TOTALE S.L. UNITA' IMMOBILIARE** **mq. 28,00**

➤ **IMMOBILE C : AUTORIMESSA.**

- PIANO TERRA : autorimessa mq. 24,00
- TOTALE S.L. UNITA' IMMOBILIARE** **mq. 24,00**

CRITERIO DI STIMA

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

Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., 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 : CAPANNONE ARTIGIANALE con area pertinenziale

Comune di Pontida :

mq. 779,00 x €/mq 550,00 (*) = € 428.450,00

Il valore complessivo che viene attribuito all'immobile A oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a: **€ 428.450,00**

IMMOBILE B : AUTORIMESSA (mapp.4243 - sub.1)

mq. 28,00 x €/mq 450,00 (*) = € 12.600,00

Il valore complessivo che viene attribuito all'immobile B oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a: **€ 12.600,00**

IMMOBILE C : AUTORIMESSA (mapp.4243 – sub.2)

mq. 24,00 x €/mq 450,00 (*) = € 10.800,00

Il valore complessivo che viene attribuito all'immobile C oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a: **€ 10.800,00**

(*) Si precisa che tutti i valori unitari sono stati confrontati/comparati anche con :

- “Case & Terreni – Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia” – Anno 2014 redatto da APPE – Confedilizia Bergamo, con la collaborazione dell'Università degli Studi di Bergamo, Confindustria Bergamo - Unione degli Industriali di Bergamo, Confagricoltura – Unione Provinciale degli Agricoltori, ASCOM – Confcommercio Bergamo e con il Patrocinio della Regione Lombardia, Provincia di Bergamo e Comune di Bergamo;
- “Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia” – Anno 2015 – 2016 – 2017 - redatto in collaborazione e con il patrocinio della Provincia di Bergamo, la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura (C.C.I.A.A.) di Bergamo, Università degli studi di Bergamo, Regione Lombardia, Comune di Bergamo.
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate : semestre n.1/2 - anno 2018.
- Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2017 – valevoli per l'anno 2018.

➤ **QUESITO n.10**

10. A formare 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.

RISPOSTA

Si ritiene di poter prevedere la formazione di N.1 LOTTO (LOTTO A).

Il LOTTO A (Fg.8 mapp.3720 sub.2/4 e mapp.4243 sub.1/2) è rappresentato da un capannone a destinazione d'uso artigianale (disposto prevalentemente su n.2 piani) con area pertinenziale e n.2 autorimesse (lotto complessivo sul quale è stato edificato il capannone + n.2 autorimesse = mq. 1.520,00 circa) in Via Baradello n.122 in Comune di Pontida (BG).

Valore complessivo : € 451.850,00

Superfici commerciali complessive:

- capannone artigianale = tot. mq. 779,00 circa (su n.2 piani)
- autorimessa sub.1 = tot. mq. 28,00 circa
- autorimessa sub.2 = tot. mq. 24,00 circa

Confini capannone : Nord : area a verde privata di altre unità immobiliari residenziali.

Sud : area a verde privata di altre unità immobiliari residenziali.

Est : strada comunale e altra proprietà immobiliare residenziale.

Ovest : altra proprietà immobiliare residenziale.

Confini autorimessa sub.1: Nord : altra proprietà immobiliare residenziale.

Sud : area pertinenziale dell'immobile A.

Est : area pertinenziale dell'immobile A.

Ovest : altra proprietà immobiliare residenziale
Confini autorimessa sub.2: Nord : area pertinenziale dell'immobile A.
Sud : altra proprietà immobiliare residenziale.
Est : area pertinenziale dell'immobile A.
Ovest : altra proprietà immobiliare residenziale

➤ **QUESITO n.11**

11. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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.

Verifichi in particolare se 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 dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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.

RISPOSTA

Gli immobili oggetto della presente perizia ubicati nel Comune di Pontida (BG) risultano essere occupati dal proprietario/debitore esecutato essendo in essere una attività artigianale.

Pare non siano presenti formalità e/o vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile e/o vincoli connessi con il carattere storico-artistico dello stesso.

Non risultano essere presenti contratti di locazione per la parte di proprietà del 50% di XXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

➤ **QUESITO n.12**

12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA

Alla data della predisposizione della presente CTU, le unità immobiliari in questione non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pontida.

➤ **QUESITO n.13**

13. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

RISPOSTA

Alla presente relazione di perizia vengono allegate le planimetrie dell'immobile e adeguata documentazione fotografica dello stesso (cfr.. ALL.2/ALL.3 e ALL.1).

➤ **QUESITO n.1 (2^ parte) e QUESITO n.14**

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.

14. A depositare una 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 loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

RISPOSTA

A seguito della presente perizia si sono costituiti n.1 LOTTO per la vendita.

Alla perizia viene allegata n.1 SCHEDE DI SINTESI esplicitante schematicamente la formazione del lotto costituito 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 immobili stessi.

➤ **QUESITO n.15**

15. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

RISPOSTA

Alla presente viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008).
(ALL.8)

➤ **QUESITO n.16**

16. Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. in formato .pdf secondo il format disponibile sul sito internet del Tribunale di Bergamo.

RISPOSTA

Alla presente viene allegata la check list richiesta (rif. ALL.9).

Martinengo, li 30.03.2019

Il perito stimatore
Dott. Arch. Daniela Pavon

ALLEGATI alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio:

Costituiscono parte integrante della presente perizia estimativa i seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 : Documentazione fotografica.
- ALLEGATO 2 : Documentazione planimetrica-catastale.
- ALLEGATO 3 : Documentazione relativa ai provvedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dal
Comune di Pontida (BG).
- ALLEGATO 4 : Documentazione urbanistica relativa al vigente Piano di Governo del
Territorio del Comune di Pontida (BG).
- ALLEGATO 5 : Copia del "*Certificato notarile ex art.567, comma 2 del C.P.C.*" redatto
dal notaio dott. ROCCO MANCUSO di Lecce.
- ALLEGATO 6 : Ispezione ipotecaria datata 12.02.2019.
- ALLEGATO 7 : Certificato di matrimonio
- ALLEGATO 8 : Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del
Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47
del 25.02.2008).
- ALLEGATO 9 : Check List.
- ALLEGATO 10 : N.1 scheda esplicitante schematicamente la formazione del lotto
costituito.