

TR I B U N A L E D I B E R G A M O

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI, VIA BORFURO N. 11

PROCEDURA CONCORDATO PREVENTIVO

LIQUIDATORE:

DOTT. LUIGI GAFFURI

DEBITORE

Il Sig.ra

N. 23/2017 Procedura di liquidazione del patrimonio

Giudice dell'Esecuzione

Dott. GELATO ELENA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Tecnico incaricato: Arch. LORENZA MARCELLA BERTO

Iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Bergamo al n. 2431

Iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 320

Vicolo Scuole,17 - 24047 Treviglio - BG

tel. 03631842283 - cell. 3483840132 - Fax 03631842283

e-mail: arch.lorenzaberto@tiscali.it

lorenza.berto@geopec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO SEZIONE CIVILE
GIUDICE DOTT.SA ELENA GELATO L.P. N. 23/2017 LIQUIDATORE DOTT.
LUIGI GAFFURI DEBITORE IL SIG.RA ESPERTO Dott.
ARCH. LORENZA MARCELLA BERTO

PREMESSA

La sottoscritta Dott.Arch. Lorenza Marcella Berto con studio in vicolo Scuole ,17 -24047 Treviglio (BG), libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo con n. 2431 ed albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bergamo con n. 320, a seguito dell'istanza presentata in data 28/12/2017 dal Dott. , nominato professionista liquidatore con provvedimento del Tribunale di Bergamo del 03 novembre 2017 con riferimento all'istanza di liquidazione del patrimonio depositata dalla sig.ra , è stata in data 02 Gennaio 2018 nominato "Esperto" dall'ill.mo Sig. GIUDICE Dott.sa ELENA GELATO.

In data 05 Gennaio 2018 il Dott. mi comunicava attraverso PEC l'incarico ricevuto. Il mandato ricevuto si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

Il Giudice

A) richiede all'Esperto di provvedere alla valutazione:

- della quota del 50% dell'immobile sito in Chignolo d'Isola, via Giotto,5;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le operazioni peritali nel mese di Gennaio 2018 che hanno avuto il seguente calendario:

1. In data 05 Gennaio 2018 ricevuto comunicazione PEC Dott. di incarico quale perito;
2. In data 21 Febbraio 2018 si riceve provvedimento di nomina e l'incarico a procedere;
3. in data 27 Febbraio 2018, a seguito di mia richiesta il Dott. mi comunicò i riferimenti per effettuare il sopralluogo degli immobili oggetto di perizia;
4. in data 03 Marzo 2018 si effettuano visure catastali ed ipotecarie presso il Catasto di Bergamo ;
5. in data 07 Marzo 2018 mi sono recata presso gli immobili di proprietà dei Sig.ri e siti nel Comune di Chignolo d'Isola ;
6. in data 14 Marzo 2018 si presenta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo D'Isola richiesta per presa visione e copie di pratica edilizia relativa agli immobili;
7. in data 05 Aprile 2018 presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo D'Isola (presa visione e copie);dalla verifica risulta presente pratica edilizia relativa agli immobili, nello specifico dell'appartamento e della autorimessa;

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

I beni, oggetto di perizia, sono costituiti da:

1. quota di **1/2 ciascuno in diritto di proprietà dei beni in regime di separazione dei beni** del Sig.r

di immobile adibito ad abitazione ,posto nel **Comune di CHIGNOLO D' ISOLA** (BG), in Via Giotto,5 Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di CHIGNOLO D' ISOLA (Codice : C 635)** : al Sez. Urb. **Foglio 3, mappale 1238 Sub. 8**, piano T-2, categoria A/3,cl.3, consistenza 5 vani Superficie catastale: Totale mq. 85, totale escluse aree scoperte : mq. 84, rendita euro 374,43. Confini (da nord ad ovest in senso orario):

dell'immobile piano Secondo : a nord su scala comune affaccio su corte comune proprietà; ad est prospetto su corte comune ; a sud su corte comune; ad ovest su corte comune;

dell'immobile piano Terra cantina : a nord su altra proprietà; ad est prospetto su corte comune ; a sud su corte comune; ad ovest su autorimessa sub4;

2. quota di **1/2 ciascuno in diritto di proprietà dei beni in regime di separazione dei beni** del Sig.r

di immobile adibito ad autorimessa ,posto nel **Comune di CHIGNOLO D' ISOLA** (BG), in Via Giotto,5 Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D' ISOLA (Codice : C 635)** : al Sez. Urb. **Foglio 3, mappale 1238 Sub. 4**, piano T, categoria C/6,cl.1, consistenza 15 mq. Superficie catastale: Totale mq. 15, rendita euro 12,39. Confini (da nord ad ovest in senso orario):

dell'immobile piano Terra : a nord su altra proprietà ; ad est su cantina sub8 ; a sud su corte comune; ad ovest su corte comune;

**2) descrizione dei beni Immobili siti in via Giotto,5
Comune di CHIGNOLO D'ISOLA (BG) Sez.Urb. Foglio 3
mappale 1238 sub.4 E 8 .**

Il Comune di Terno d'Isola ha circa tremilatrecento abitanti si trova nella provincia di Bergamo, posizionato a circa quattordici chilometri verso ovest, da Bergamo, confina a 2 Km. da Terno d'Isola, 2,3 Km. da Suisio, 2,4 km. Da Bonate Sotto, 2,5 Km. da Medolago, 2,6 km. Da Madone, 3,1 km da Bonate Sopra e 3,5 km. da Bottanuco. Chignolo d'Isola è situato nella zona denominata dell'isola, cioè in quella parte sud-occidentale della provincia, a meridione della fascia collinare che congiunge Caloziocorte con Bergamo, delimitata a nord dalla suddetta fascia collinare e dal tratto di ferrovia che congiunge Lecco a Bergamo, ad ovest del fiume Adda che segna il confine fra la provincia di Bergamo e di Lecco, ad est dal fiume Brembo, ed a sud dalla confluenza dei due fiumi che forma il vertice di quel triangolo rovesciato che costituisce la forma caratteristica della zona dell'isola. L'accesso al paese avviene ad nord mediante strada provinciale 160 proveniente da Terno D'Isola, che dopo aver attraversato il paese piega verso sud verso la località industriale "Cassinone", e da nord-ovest mediante la strada provinciale n. 158 proveniente da Suisio.

Il territorio non è interessato da linee ferroviarie. Per il collegamento su rotaie con Bergamo e Milano ci si serve della stazione di Calusco d'Adda, che dista circa due chilometri. Nel Comune di Terno d'Isola si trovano scuola dell'infanzia, scuola di primo grado, scuola secondaria di primo grado mentre tutte le altre scuole di ordine e grado si trovano nel vicino Comune di Presezzo (BG). Nel territorio comunale si trovano anche UN istituto bancario, un ufficio postale, una farmacia e negozi di prima necessità. All'interno del territorio comunale si trovano anche aziende di diverse dimensioni.

L'immobile si trova a circa un chilometro dal centro, è parte di un piccolo condominio, la zona è caratterizzata da abitazioni e si trova in un tratto a fondo chiuso della via Giotto.

L'ingresso pedonale, distinto da quello carraio avviene da una ramificazione a fondo chiuso di via Giotto. L'area comune del condominio è recintata, l'ingresso carraio è regolamentato da cancello in ferro con comando d'apertura elettrico. L'ingresso pedonale, regolamentato da cancello in ferro ad apertura elettrica, è protetto da pensilina in cemento armato su spalla in muratura dove si trovano citofono e cassette postali. Il condominio è inserito in un'ampia area comune composta

da percorsi pedonale e carrai pavimentati ed ampia area destinata a giardino-orto. Al piano terra si trovano cantine ed autorimesse. L'abitazione è parte di un condominio composto da nr. 4 unità residenziali posizionate al primo e secondo piano

Sommariamente l' edificio è composto da tre fuori terra. Al piano terra troviamo dei locali di servizio oltre alle autorimesse, ed alle cantina, mentre ai piani superiori abbiamo abitazioni. Le finiture, originali alla data di costruzione che risale al millenovecentoottanta, sono di discreta qualità ed in sufficiente stato di manutenzione: le facciate sono intonacate e tinteggiate beige e grigio la zoccolatura di circa 2 mt d'altezza, i balconi e le gronde sono in cemento armato a "faccia vista" . La struttura è portante in cemento armato, muratura di tamponamento in laterizio. Le gronde sono in cemento armato " a vista". I percorsi pedonali sono pavimentate in porfido posato ad "opposum incertu" mentre l'area comune a parcheggio e percorso carraio sono pavimentate in cemento. I piani che compongono l'edificio hanno ingresso dalla scala comune che serve tutti i piani, l' ingresso è regolamentato da porta in alluminio e vetro che apre sulla corte comune protetto da tettuccio in cemento armato a "faccia vista". Il condominio non è dotato di ascensore

Le gronde sono in cemento armato , i canali sono in lamiera preverniciata come i pluviali ; i serramenti sono in alluminio con vetri semplici per le parti comuni, le cantine hanno serramenti esterni in ferro e vetro semplice le chiusure esterne sono in tapparelle in pvc color grigio, i davanzali ed i contorni sono in " botticino" parapetti dei balconi sono in cemento armato e ferro a disegno semplice verniciato. Il piano terra ed i piani superiori sono collegati da scala comune rivestita in " marmo botticino", i ripiani sono in piastrelle di ceramica, gli zoccolini sono in tinta. Il piano terra in facciata rivela la presenza di umidità manifestata da zone in cui il rivestimento plastico si è distaccato, anche i sotto balconi necessitano di manutenzione, infatti sono visibili, in alcuni punti i ferri di armatura.

**1. Appartamento autorimessa siti in Via Giotto,5
Comune di Chignolo d'isola (BG) Sez. Urb. . Foglio 3
mappale 1238 sub.4-8.**

L'edificio si sviluppa su tre piani, al Piano Secondo, su un unico livello, si sviluppa l'appartamento, al piano seminterrato si trovano l' autorimessa e la cantina. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso porta blindata; in

legno color scuro con vetro doppio sono tutti i serramenti esterni che si trovano in sufficiente stato di manutenzione, le chiusure esterne sono in tapparelle in pvc color grigio in sufficiente stato di manutenzione; L'appartamento è composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due stanze da letto, completano l'appartamento un balcone che corre lungo il fronte sud con accesso dal soggiorno, la cantina al piano terra . L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è termoautonomo come l'impianto d'acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria ha generatore di calore caldaia della ditta Saunier douval a camera stagna posizionata in cucina, i terminali dell'impianto sono termosifoni ; Il bagno è completo degli accessori e dotato di vasca da bagno, originario dell'epoca di costruzione. L'appartamento è dotato di impianto d'aria condizionata composta da un split posizionato nel disimpegno. Internamente le finiture sono in discreto stato di manutenzione , i pavimenti interni sono in ceramica in tutti i locali, il balcone ha pavimenti in gres ingelivo di piccole dimensioni ;il bagno ha pavimento in ceramica, la cucina ed il soggiorno in ceramica , le pareti sono rivestite per un'altezza di cm. 160 in cucina per la sola parete attrezzata e nel bagno.

Gli impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento ed acqua sanitaria sono sottotraccia.

Le porte interne sono a battente del tipo "cieco" tamburate, in buono stato di manutenzione.

Gli accessori del bagno sono in sufficiente stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di un box auto posto al piano terra con pavimento in piastrelle di gres rosso e porta d'ingresso basculante in ferro verniciata ad apertura manuale. Al piano terra collegata da porta scorrevole in ferro con l'autorimessa si trova anche la cantina, di buone dimensioni. Il pavimento della cantina è in piastrelle di ceramica con zoccolino in tinta, i serramenti sono in ferro verniciato con vetro semplice la porta d'accesso in legno tamburato.

L'appartamento è stato realizzato successivamente il 1 settembre 1967

L'immobile in cui si trova l'appartamento è stato realizzato secondo gli esiti della ricerca svolta presso l'ufficio Tecnico del comune di CHIGNOLO D'ISOLA,

per CONCESSIONE EDILIZIA NR. 236 del 17/12/1979 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità con decorrenza dal 01/04/1981. E' stata presentata CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE MINORI Nr. 249 del 06/10/1980 per realizzare la recinzione di proprietà, successivamente non sono state presentate pratiche edilizie. Dal confronto tra l'autorizzato ed il realizzato si è rilevato la NON rispondenza tra l'autorizzato e lo stato di fatto e nello specifico:

-appartamento:

1. è stato demolito il tavolato e la porta che delimitava il soggiorno verso il disimpegno;
2. nel locale cantina è stata realizzata una porta interna che collega direttamente la stessa all'autorimessa;

Anche dal confronto tra quanto riprodotto nella scheda catastale e lo stato di fatto si è verificata la NON completa rispondenza a quanto riportato nelle schede catastali, infatti anche la scheda catastale dell'appartamento, corrisponde all'autorizzato ma non corrisponde allo stato di fatto, anche la scheda della autorimessa non è corretta.

Come da indicazioni ricevute dal Liquidatore Dott. ho proceduto con l'aggiornamento catastale di entrambe le schede.

Visto quanto sopra la sottoscritta si è recata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico competente per chiedere chiarimenti circa l'abuso rilevato. Lo stesso precisava che tali variazioni sia relative alle opere interne non sono state autorizzate dal competente ufficio comunale quindi si tratta di presentare SCIA in sanatoria. Tale abuso è contemplato dall'art.37 comma 5 del D.P.R. 380/2001: "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio." Per sanare la situazione è necessario corrispondere al Comune l'oblazione come sopra specificato, diritti di segreteria presentando altresì apposita richiesta della pratica edilizia in sanatoria. Data la posizione urbanistica le opere sopra citate sono SANABILI, inoltre per rispettare l'attuale normativa relativa alla prevenzione incendi per le autorimesse, dovrà essere sostituita l'attuale porta che collega la cantina all'autorimessa con Porta R.E.I. 120. Il costo

stimato, comprensivo dell'onorario del professionista che si occuperà di curare la pratica in sanatoria e le opere necessarie all'adeguamento alla normativa antincendio è pari ad Euro 3.000,00.

Il **P.G.T.** adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 10 del 02/08/2014 identifica questo edificio in **AMBITO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PREVALENTE RESIDENZIALE-R2 AMBITI RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA- Art. 27** interventi su questo sistema di insediamento sono disciplinati l'art.27 del piano delle regole allegato. E' IN CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA - ALTA art. 3.3 piano delle regole. Sono ammessi gli interventi previsti all'art. 27 lettere a-b-c-d-e della legge Regionale 12/2005

- In base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Bergamo, Servizi di pubblicità immobiliare, i beni sotto riportati, sono pervenuti all'attuale proprietaria

per quota 1/2 di piena proprietà; per aver acquistato, in regime di separazione dei beni, le porzioni immobiliari meglio sotto descritte in forza di: Compravendita, dal dott. _____, Notaio in Missaglia, in data 22/03/2007 rep.n.59479/15806 e trascritta, Compravendita il 04/04/2007-Registro Particolare 12110 Registro Generale 21677.

1. **Comune di CHIGNOLO D'ISOLA (BG) (Codice C 635)**, in Via Giotto,5 Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : C 635)** : al Sez. Urb. **Foglio 3, mappale 1238 Sub. 8**, piano T-2, categoria A/3,cl.3, consistenza 5 vani Superficie catastale: Totale mq. 85, totale escluse aree scoperte : mq. 84, rendita euro 374,43.
2. **Comune di CHIGNOLO D'ISOLA (BG) (Codice : C 635)** : al Sez. Urb. **Foglio 3, mappale 1238 Sub. 4**, piano T, categoria C/6,cl.1, consistenza 15 mq. Superficie catastale: Totale mq. 15, rendita euro 12,39.

Provenienze al ventennio:

Alla data della PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

sono pervenuti all' attuale proprietaria

il 22/03/2007, codice fiscale _____ per quota 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, le porzioni immobiliari meglio

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile NON è parte di alcun condominio essendo solo quattro le unità che compongono l'edificio.

3) alla determinazione del valore degli immobili;

➤ Comune in CHIGNOLO D'ISOLA via Giotto,5 :

Sez.Urb. Fg. 3 mapp. 1238 Sub.8 APPARTAMENTO : RESIDENZIALE
Sez.Urb. Fg. 3 mapp. 1238 sub.4 AUTORIMESSA

Il valore al mq. dell'immobile viene desunto dall'indicazione riportata nell'indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia "case & terreni 2017", dal "Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" (edito nell'anno 2017), nonché dalle indicazioni rilevabili da operatori immobiliari della zona e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare primo semestre 2017. La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi della norma UNI 10750 del 2005 e al D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Il valore base di mercato per immobile è di €/mq. 1.100,00

Appartamento	mq.	77,88	=	mq.	77,88
Balcone	mq.	5,22 * 0,30	=	mq.	1,56
Cantina	mq.	20,28 * 0,20	=	mq.	5,07
Giardino comune	mq.	303,53 * 0.01	=	mq.	3,03

Superficie "commerciale"

mq. 87,55 x €/mq. 1.100,00 = €. 97.307,15

Autorimessa mq. 17,76 nr.1 €/cad. 10.000,00

arrotondato per difetto ad €. 106.000,00 detratto l'importo relativo alla pratica in sanatoria pari ad €. 3.000,00 il più probabile valore di mercato dell'intero immobile libero.

Valore complessivo €. 103.000,00 1/1 di diritto di proprietà si indica quindi 1/2 di diritto di proprietà e quale importo a base d'asta €. 52.000,00

Gli immobili oggetto di stima siti in CHIGNOLO D'ISOLA sono occupati dal **Sig.** **dalla Sig.**
e dalla loro famiglia hanno consentito il sopralluogo dell'immobile.

NON vi sono vincoli storico-architettonici.
Si è verificato presso gli uffici competenti che gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da nr. 12 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre n. 5 allegati.

Allegati copie:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetrie catastali e visura
- 3) Autorizzazioni urbanistiche
- 4) Stralcio P.G.T.
- 5) Aggiornamento catastale

Treviglio, 11 Aprile 2018

In Fede
L'Esperto Estimatore

