

---omissis---

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

redatta sulla base dei quesiti posti dal Tribunale di Bergamo nel Verbale di Giuramento e Conferimento dell'incarico.

Consulente Tecnico	---omissis---
Accettazione Incarico	23/10/2018
Procedura	n. 40/2018 Reg. Es. Imm.
Giudice	---omissis---
Procedente	---omissis---
contro	---omissis---
Immobile ubicato nel comune di	---omissis---
Piazza / Via / Largo	---omissis---



Il sottoscritto ---omissis---, redige la seguente perizia per il Tribunale di Bergamo sulla base dei quesiti presenti nel Verbale di Giuramento e Conferimento dell'Incarico in data 23/10/2018.

... il ctu PROVVEDA, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

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 (Sezione Corpo - Scheda Identificazione);

Oggetto di perizia, all'interno di un più ampio compendio e situato in via Nazionale n.307 nel Comune di ---omissis---, sono un'officina a piano terra e un deposito a piano interrato e relative parti comuni; il tutto risulta attualmente utilizzato per la compravendita e la manutenzione di natanti.

I beni in oggetto sono raggiungibili tramite il sub. 1, un piazzale comune ai sub. 2, 3 e 4 con accesso da via Nazionale n. 307 (su mappale 4798 non oggetto di perizia) e da via Follo.

I suddetti immobili sono identificati al Catasto Fabbricati nel Comune di ---omissis--- in via Nazionale n. 307 come segue:

Laboratorio per arti e mestieri: foglio 6, particella 7784, sub. 2, p. T, cat. C/3, cl. 2, consistenza 192 mq;

Laboratorio per arti e mestieri: foglio 6, particella 7784, sub. 3, p. T, cat. C/3, cl. 2, consistenza 93 mq;

Magazzino/Locale di deposito: foglio 6, particella 7784, sub. 4, p. S1, cat. C/2, cl. 2, consistenza 233 mq.

Il complesso edilizio, comprendente un volume con residenze /uffici e diversi magazzini oltre ad un'ampia area esterna, insiste su due diversi mappali: il mappale 4798 e il mappale 7784. Oggetto di perizia sono gli immobili insistenti sul mappale 7784.

Gli immobili risultano intestati a:

- ---omissis---
- ---omissis---

Si veda il quesito 7) per maggiori precisazioni in merito alla titolarità.

Nel Piano di Governo del Territorio (PGT) i beni oggetto di perizia sono classificati in zona **A - Sistema insediativo della valle e del lago - A1 - Tessuto insediativo consolidato (TUC) del fondovalle - A.1.1 - Tessuto residenziale consolidato.**

Il contesto dei beni oggetto di perizia è la zona conclusiva del centro abitato del comune di ---omissis---, non distante da tutti i servizi commerciali e pubblici.

2) ad una sommaria descrizione del bene (Scheda Corpo - Sezione Descrizione), 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 I.V.A., 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;



Durante il sopralluogo si è presa visione delle u.i. nonché constatata la piena conformità rispetto ai documenti presenti presso gli archivi comunali e catastali.

I beni oggetto di perizia sono 3 u.i. ad uso produttivo. L'accesso al complesso da via Nazionale e posto sul mappale 4798.

Il complesso è prospiciente la statale 42 e denota una forte vocazione commerciale proprio per la vicinanza alla importante via di traffico.

Elemento di pregio degli immobili pignorati risulta essere il sub.1 (bcnc) ovvero il piazzale esterno: ampio e pavimentato (con asfalto) presenta anche 2 importanti tettoie adiacenti l'officina sui lati nord-ovest e sud-est.

Il sub. 3 risulta essere l'esatta metà di un unico edificio materialmente indiviso ma catastalmente scisso in 2 differenti mappali (il predetto mappale 7784 sub. 3 oggetto di pignoramento e il mappale 4798 sub. 4).

Si riportano i dati quantitativi di massima delle u.i.

Slp - Superficie Lorda Pavimentabile	- officina sub. 2	<i>piano Terra</i>	206.00 mq
Slp - Superficie Lorda Pavimentabile	- officina sub. 3	<i>piano Terra</i>	98.00 mq
Slp - Superficie Lorda Pavimentabile	- magazzino sub. 4	<i>piano Interrato</i>	254.00 mq
Snr - Superficie Non Residenziale	- comune sub. 1	<i>piano Terra</i>	1600.00 mq

Lo stato di conservazione dell'edificio nel suo insieme risulta essere ordinario se rapportato alla sua età. Esso si configura come una costruzione industriale tipica del periodo (fine anni '80). La pavimentazione è in cemento, l'impianto elettrico è funzionante, l'illuminazione risulta buona (a parte il sub. 4 interrato). Il piazzale esterno è ampio. I subalterni 2 e 3 (piano terra) hanno quota del piano di calpestio differente, con un dislivello di 70 cm. Anche le altezze interne sono diverse: il sub.3 ha altezza pari a m 5.30, il sub. 2 pari a m 4.60, il sub.4 (interrato) ha altezza pari m 2.20. A ridosso delle murature a piano terra sono presenti 2 tettoie.

Per la cessione di **immobile strumentale per natura (C/2 - C/3)** regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10 con possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA (nel caso acquisti un soggetto iva si applica il reverse charge ex.art. 17 DPR 633/72).

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva all'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985;

Quesito non pertinente.

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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria (Sezione Corpo - Scheda Edilizia);



Il compendio contenente il mappale 4798 e il mappale 7784 (oggetto di perizia) è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di ---omissis--- il 21 dicembre 1967, n. 1095 di prot.;
- Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di ---omissis--- il 8 novembre 1969, n. 1402 Reg. Costruzioni;
- Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di ---omissis--- il 9 dicembre 1972, n. 1941 Reg. Costruzioni;
- Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di ---omissis--- in data 29 dicembre 1982 n. 3777 Reg. Costruzioni e n. 533 Prof. Gen.;
- Concessione edilizia in sanatoria del 14 novembre 1994 n. 4906/1848.

In particolare il mappale 7784, oggetto di perizia, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di ---omissis--- in data 13 febbraio 1987 n. 792 Reg. Costruzioni e n. 5180 Prof. Gen.;
- successiva variante n. 7336 prot. del 25 settembre 1987.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 11/12/1991.

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985 (Sezione Corpo - Scheda Urbanistica);

Quesito non attinente.

6) ad identificare catastalmente 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 (Scheda Corpo - Scheda Identificazione - Tabelle Dati Catastali);

Gli immobili oggetto di perizia sono identificati al Catasto Fabbricati nel Comune di ---omissis--- in via Nazionale n. 307 come segue:

Laboratorio per arti e mestieri: foglio 6, particella 7784, sub. 2, p. T, cat. C/3, cl. 2, consistenza 192 mq;

Laboratorio per arti e mestieri: foglio 6, particella 7784, sub. 3, p. T, cat. C/3, cl. 2, consistenza 93 mq;

Magazzino/Locale di deposito: foglio 6, particella 7784, sub. 4, p. S1, cat. C/2, cl. 2, consistenza 233 mq.

Gli immobili risultano intestati a:

- ---omissis---
- ---omissis---

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi (Sezione Corpo - Scheda Identificazione - Tabella Quota e Tipologia del diritto). 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione (Sezione Lotto - Scheda Valorizzazione);

All'atto di notifica del pignoramento (18/12/2017) intestatari degli immobili oggetto di perizia risultano essere:

- la società ---omissis--- con per la quota di un mezzo della proprietà in forza di trasformazione di società a rogito Notaio ---omissis--- in data 06/05/2015 n. 136554/23498 di rep., trascritto a Bergamo il 08/05/2015 ai nn. 12412/17754;
- ---omissis--- per la quota di un mezzo della proprietà in forza di atto di comproprietà a rogito Notaio ---omissis--- in data 23/02/1980 n. 6504-6510/509 di rep., trascritto a Bergamo il 17/03/1980 ai nn. 5325/6305.

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 (sezione Corpo - Scheda Formalità e Scheda Avvertenze);

Quadro Sinottico nel ventennio:

Quanto oggetto di perizia risulta essere della società ---omissis--- e della Sig.ra ---omissis--- per 1/2 ciascuno della proprietà, ed è ad essi pervenuto in forza dei seguenti atti:

- la quota di 1/2 della proprietà a favore di ---omissis--- con trasformazione di società a rogito del notaio ---omissis--- del 06/05/2015 rep.136554/23498, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Bergamo ai NN.12412/17754 il 08/05/2015, dalla ---omissis--- con sede legale in ---omissis--- ;
- la quota di 1/2 della proprietà a favore di ---omissis--- con acquisto a rogito del notaio ---omissis--- del 23/02/1980 rep.6504-6510/509, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Bergamo ai NN.5325/6305 del 17/03/1980.
- Alla società ---omissis--- erano pervenuti con atto di conferimento in società a rogito del notaio ---omissis--- del 08/07/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Bergamo ai NN.25508/37767 del 17/07/2004, da ---omissis--- .
- A ---omissis--- era pervenuta con il citato atto di compravendita a rogito del notaio ---omissis--- del 23/02/1980 rep.6504-6510/509, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Bergamo ai NN.5325/6305 del 17/03/1980.

Nel ventennio antecedente la data della trascrizione del pignoramento immobiliare detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria NN.8145/29748** del 09/06/2004 di euro 900.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 450.000,00 - notaio ---omissis--- del 07/06/2004 - durata anni 9 e mesi 11, a favore di ---omissis--- , per la quota di 1/1 della proprietà, contro ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà, e ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà;
- **Ipoteca Volontaria NN.10613/67212** del 15/10/2009 di euro 424.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 212.000,00 - notaio ---omissis--- del 07/10/2009 - durata anni 10, a favore di ---omissis--- , per la quota di 1/1 della proprietà, contro ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà, e ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà;



- **Ipoteca Giudiziale NN.2679/15525** del 07/04/2017 di euro 68.518,80 derivante da decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale di Bergamo del 27/01/2017 di euro 53.581,80 a favore di ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà, contro ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà;
- **Ipoteca Giudiziale NN.4779/27053** del 16/06/2017 di euro 125.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 24/05/2017 di euro 114.020,94 a favore di ---omissis--- , per la quota di 1/1 della proprietà, contro ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà, e ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà;
- **Ipoteca Giudiziale NN.5432/30413** del 06/07/2017 di euro 68.515,80 derivante da decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale di Bergamo del 27/01/2017 di euro 53.581,80 a favore di ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà, contro ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà;
- **Ipoteca Giudiziale NN.5720/31837** del 14/07/2017 di euro 221.585,61 derivante da decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale di Bergamo del 27/01/2017 di euro 175.202,61 a favore di ---omissis--- , per la quota di 1/1 della proprietà, contro ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà, e ---omissis--- , per la quota di 1/2 della proprietà;



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 quella commerciale, il valore per metro quadro e 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 (Sezione Corpo – Scheda Consistenza e Scheda Valorizzazione);

In virtù di quanto espresso ai precedenti p.ti,

valutate le caratteristiche tipologiche, costruttive, funzionali, quantitative e qualitative, lo stato di conservazione, il soleggiamento, il contesto,

visti i valori di mercato e i valori OMI attribuiti alla zona,

valutate le approssimazioni quantitative esposte,

per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito i valori sintetici ai quali è pervenuto con giudizio in considerazione di quanto espresso in precedenza

STIMA ECONOMICA								
		piano	mappale 7784	superficie mq	coefficient e trasf.	superficie comm	prezzo unitario	Valore di mercato
unità immobiliare								
Slp	officina	terra	sub. 2	206,00	1,00	206,00		
Slp	officina	terra	sub. 3	98,00	1,00	98,00		
Slp	magazzino	interrato	sub. 4	254,00	0,70	177,80		
Snr	piazzale comune	terra	sub. 1 bcnc	1.600,00	0,10	160,00		
Totale Superficie Commerciale						641,80	€ 390,00	€ 250.302,00
Valore Complessivo							€ 250.302,00	

Il valore dei beni oggetto di perizia viene quindi approssimato in € **250.300,00** (euro DUECENTOCINQUANTAMILATRECENTO/00).

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 (Sezione Lotto);

Quesito non attinente.

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 all'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 alleghi 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 attività 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 (Sezione Corpo – Scheda Disponibilità e Scheda Avvertenze):

La quota di un mezzo delle u.i. oggetto di perizia riconducibile alla Sig.ra ---omissis--- è stata locata alla società ---omissis--- in forza di contratto di locazione in data 21/03/2011.

La predetta quota è stata poi successivamente sublocata dalla società ---omissis--- alla società ---omissis--- in forza di contratto di locazione n. 1452 – serie 3T registrato Clusone, sezione staccata di Lovere, il 15/07/2016, unitamente alla quota già di proprietà della società ---omissis---. Tutti gli immobili oggetto di perizia sono quindi condotti dalla società ---omissis---.

La società ---omissis--- ha a sua volta sublocato la quota intera delle u.i. oggetto di perizia alla società ---omissis---

Si specifica che il contratto di locazione fra ---omissis--- e ---omissis--- definisce 3 diversi periodi con altrettanti importi in virtù delle opere che la società locataria si è impegnata ad eseguire per un importo complessivo di € 120.000,00:

a) dal 01/09/2016 al 31/05/2017 il canone per tutto il complesso edilizio è stabilito in € 18.000,00, di cui € 3.600,00 per il mappale 4798 sub.7 (non oggetto di perizia) e i restanti € 14.400,00 per gli altri subalterni del mappale 4798 (sub.4, 5, 6 non oggetto di perizia) e per i subalterni oggetto di perizia (mappale 7784 sub.2, 3, 4).

b) dal 01/06/2017 al 31/05/2022 il canone annuale per tutto il complesso edilizio è stabilito in € 24.000,00, di cui € 4.800,00 per il mappale 4798 sub.7 (non oggetto di perizia) e i restanti € 19.200,00 per gli altri subalterni del mappale 4798 (sub.4, 5, 6 non oggetto di perizia) e per i subalterni oggetto di perizia (mappale 7784 sub.2, 3, 4).

c) dal 01/06/2022 il canone annuale per tutto il complesso edilizio è stabilito in € 44.000,00, di cui € 4.800,00 per il mappale 4798 sub.7 (non oggetto di perizia) e i restanti € 39.200,00 per gli altri subalterni del mappale 4798 (sub.4, 5, 6 non oggetto di perizia) e per i subalterni oggetto di perizia (mappale 7784 sub.2, 3, 4).

Attualmente la società ---omissis--- versa, relativamente agli immobili oggetto di perizia, un canone annuale di € 3.451,91, sostenendo, tramite relazione tecnica a firma Geom. ---omissis--- (Allegato F), che la porzione di immobili pignorati corrisponda al 14.38% del canone totale versato al netto della quota riservata al mappale 4798 sub.7, ovvero il 14.38% di € 19.200,00.

Non avendo ricevuto dalla società ---omissis--- documentazione amministrativa e contabile relativa alle migliorie eseguite per un importo complessivo di € 120.000,00 e, di conseguenza, non avendo gli strumenti per valutare quanto di queste migliorie sia riconducibile agli immobili pignorati, si prende in esame il canone indicato al p.to c), ovvero il canone pieno di € 39.200,00 privo delle deduzioni dovute alle suddette migliorie. Nella fattispecie il canone annuo per gli immobili pignorati riferito al p.to c) risulta essere € 5.636,96 ovvero il 14.38% di € 39.200,00.

Per valutare la congruità del canone di affitto si sono considerate:

- le quotazioni rilevate dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" sul sito dell'Agenzia delle Entrate (anno 2018 semestre 1) riferite al Comune di Costa Volpino per destinazione Produttiva (Capannoni, Laboratori). Dette quotazioni indicano i "Valori Locazione" espressi in €/mq x mese da un minimo di 3,60 ad un massimo di 5.
- le quotazioni ricavate da una indagine effettuata sui principali siti immobiliari consultabili via web per immobili a destinazione residenziale, nonché sulle principali pubblicazioni. In particolare il Listino Prezzi



FIMAA 2018 indica un valore di locazione espresso in €/mq x anno da un minimo di 25 a un massimo di 30 ovvero un valore di locazione €/mq x mese da un minimo di 2,10 a un massimo di 2,5.

Dal raffronto si evince che i valori dell'Agenzia delle Entrate risultano essere sensibilmente più elevati rispetto alle altre quotazioni. In via prudenziale si assumono quindi i valori FIMAA (valore di locazione €/mq x mese da un minimo di 2,10 a un massimo di 2,5), ritenuti più adeguati.

Si assume la superficie convenzionale del fabbricato pari a mq 641.80 (come precedentemente calcolato in dettaglio) e, prudenzialmente, il valore minimo di locazione pari ad 2,10 €/mq x mese.

Il canone mensile di affitto dell'immobile risulta pertanto così determinato:

$\text{mq } 641.80 * \text{€/mq } 2,10 = \text{€ } 1.347,78 \text{ x mese.}$

Il canone annuale di affitto stimato è pertanto pari a : $\text{€ } 1.347,78 * 12 = \text{€ } 16.173,36.$

Il canone d'affitto stimato ridotto di 1/3 risulta pari a $\text{€ } 16.173,36 * 2/3 = \text{€ } 10.782,24.$

A riscontro della porzione di quesito sottoposta allo scrivente si conclude che il canone ANNUALE pattuito sul contratto di affitto intercorso fra ---omissis--- e la società ---omissis--- e riferito agli immobili pignorati (€ 5.636,96) risulta quindi **NON CONGRUO** rispetto al canone ritraibile sul mercato ridotto di 1/3: **€ 5.636,96 < € 10.782,24.**

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (Sezione Corpo – Scheda Avvertenze);

Quesito non attinente.

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Vedi allegati.

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata fra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Generazione automatica link "Anteprima Succinta");

Vedi Descrizione Sintetica allegata.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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 (Generazione automatica link "Anteprima Perizia Con Omissione Dati Sensibili");

Vedi "Privacy".

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in formato .pdf, secondo il format disponibile sul sito Internet del Tribunale di Bergamo (<http://www.tribunale.bergamo.it> – sezione AREA PROCEDURE ESECUTIVE, che si trova in basso a destra nell'home page. Solo nell'ipotesi in cui l'esito della check list



evidenzi problematiche tali ad ostacolare il proseguimento della procedura il delegato dovrà rimettere gli atti al GE prima dell'espletamento dell'elaborato, rappresentando l'esito dell'indagine effettuata ed allegando la check list.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Vedi "Check list" allegata.

---omissis---, li 01/02/2019

ELENCO ALLEGATI

- AII. A Aerofoto; Immagini esterne ed interne
 - AII. B Estratto Piano di Governo del Territorio (PGT) e Legenda; Planimetria generale, Pianta piano terra e interrato
 - AII. C Documenti Catastali: Estratto Mappa, Visure, Elenco Subalterni, Elab. planimetrico, Schede
 - AII. D Ispezione Ipotecaria del 12/11/2018
 - AII. E Contratti di locazione
 - AII. F Relazione ---omissis---srI del 12/12/2018 – Geom. ---omissis---
-



---omissis---

DESCRIZIONE SINTETICA

(quesito 16)

Consulente Tecnico ---omissis---
Accettazione Incarico 23/10/2018
Procedura **n. 40/2018 Reg. Es. Imm.**
Giudice ---omissis---
Procedente ---omissis---
contro ---omissis---
Immobile ubicato nel comune di ---omissis---
Piazza / Via / Largo ---omissis---

• **Oggetto della Perizia**

Oggetto di perizia, all'interno di un più ampio compendio e situato in via Nazionale n.307 nel Comune di ---omissis---, sono un'officina a piano terra e un deposito a piano interrato e relative parti comuni.

I beni in oggetto sono raggiungibili tramite il sub. 1, un piazzale comune ai sub. 2, 3 e 4 con accesso da via Nazionale n. 307 (su mappale 4798 non oggetto di perizia) e da via Follo.

Il complesso edilizio, comprendente un volume con residenze /uffici e diversi magazzini oltre ad un'ampia area esterna, insiste su due diversi mappali: il mappale 4798 e il mappale 7784. Oggetto di perizia sono gli immobili insistenti sul mappale 7784.

Nel Piano di Governo del Territorio (PGT) i beni oggetto di perizia sono classificati in zona **A - Sistema insediativo della valle e del lago - A1 - Tessuto insediativo consolidato (TUC) del fondovalle - A.1.1 - Tessuto residenziale consolidato.**

Il contesto dei beni oggetto di perizia è la zona conclusiva del centro abitato del comune di ---omissis---, non distante da tutti i servizi commerciali e pubblici.

• **Consistenza**

Slp - Superficie Lorda Pavimentabile	- officina sub. 2	piano Terra	206.00 mq
Slp - Superficie Lorda Pavimentabile	- officina sub. 3	piano Terra	98.00 mq
Slp - Superficie Lorda Pavimentabile	- magazzino sub. 4	piano Interrato	254.00 mq
Snr - Superficie Non Residenziale	- comune sub. 1	piano Terra	1600.00 mq

• **Dati catastali**

Gli immobili oggetto di perizia sono identificati al Catasto Fabbricati nel Comune di ---omissis--- in via Nazionale n. 307 come segue:

Laboratorio per arti e mestieri:	foglio 6, particella 7784, sub. 2, p. T, cat. C/3, cl. 2, consistenza 192 mq;
Laboratorio per arti e mestieri:	foglio 6, particella 7784, sub. 3, p. T, cat. C/3, cl. 2, consistenza 93 mq;
Magazzino/Locale di deposito:	foglio 6, particella 7784, sub. 4, p. S1, cat. C/2, cl. 2, consistenza 233 mq.

• **Concessione Edilizia**

Il mappale 7784, oggetto di perizia, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di ---omissis--- in data 13 febbraio 1987 n. 792 Reg. Costruzioni e n. 5180 Prot. Gen.;
- successiva variante n. 7336 prot. del 25 settembre 1987.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 11/12/1991.

• **Valore**

Il valore dei beni oggetto di perizia viene quindi approssimato in € **250.300,00** (euro DUECENTOCINQUANTAMILATRECENTO/00).

• **Stato di occupazione**

La quota di un mezzo delle u.i. oggetto di perizia riconducibile alla Sig.ra ---omissis--- è stata locata alla società ---omissis--- in forza di contratto di locazione in data 21/03/2011.

La predetta quota è stata poi successivamente sublocata dalla società ---omissis--- alla società ---omissis--- in forza di contratto di locazione n. 1452 - serie 3T registrato Clusone, sezione staccata di Lovere, il 15/07/2016, unitamente alla quota già di proprietà della società ---omissis---. Tutti gli immobili oggetto di perizia sono quindi condotti dalla società ---omissis---. La società ---omissis--- ha a sua volta sublocato la quota intera delle u.i. oggetto di perizia alla società ---omissis---

---omissis---, li 01/02/2019

