

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 330/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla
Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z
Partita IVA: 02842450161
Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo
Telefono: 339 3988711
Fax: 035 312340
Email: mariacristina.brembilla@gmail.com
Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

Beni in **Palazzago (BG)**
Località/Frazione **Acqua**
via Acqua, 21

INDICE

Lotto: 001 - Unità abitativa con cortile e piccolo fabbricato accessorio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Regime fiscale della vendita	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2022 alle 10:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Data nomina: 30-06-2022

Data giuramento: 06-07-2022

Data sopralluogo: 22-09-2022

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato alla luce delle richieste contenute nel mandato della Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico: 20.07.2022 Visura catastale storica per immobile, richiesta e reperimento planimetria catastale ed estratto mappa portale Agenzie delle Entrate-Territorio, reperimento mappa catastale storica di cessato catasto (1903) 28.7.2022-14.10.2022 ispezioni ipocatastali e richiesta APE da banca dati CENED (esito negativo) 31.08-2020-8.09.2022 Richiesta e reperimento atto di provenienza del 2008 presso archivio notarile di Como 02.09.2022-13.9.2022 Richiesta e reperimento atto di provenienza del 1994 presso archivio notarile di Bergamo 21.9.2022 Compilazione e protocollazione richiesta accesso atti presso Ufficio Tecnico di Comune di Palazzago (BG) prot.n.7442 del 21.09.2022 22.09.2022 Sopralluogo congiunto con custode esterno/interno con verifiche metriche e riprese fotografiche. 22.9.2022-30.09.2022 Richiesta e reperimento certificato di residenza e di stato civile esecutato presso ufficio anagrafe Comune di Calolziocorte (LC) 27.9.2022 Accesso atti, richiesta e ritiro copie 13.10.2022 Colloquio con tecnico comunale per confronto su conformità edilizia e urbanistica degli immobili

Beni in **Palazzago (BG)**
Località/Frazione **Acqua**
via Acqua, 21

Lotto: 001 - Unità abitativa con cortile e piccolo fabbricato accessorio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Acqua, via Acqua, 21

Note: La consistenza dell'immobile pignorato oggetto della presente perizia e delle sue pertinenze è quella rappresentata sulla planimetria catastale allibrata al fg.3, mapp.826, sub.2 del Catasto Fabbricati (cfr.all.3C e confronto planimetrico all.3D alla presente perizia). Il dato si evince sia dalla descrizione dei beni riportata negli atti di provenienza (cfr. all.6A-6B alla presente perizia), sia dal confronto cartografico (all.3D). La rappresentazione in planimetria catastale comprende, infatti, sia la porzione di fabbricato rurale identificata a Catasto Terreni al fg.9 mapp.5041, sia l'ente urbano al mapp.6566, come illustrato dal sovracitato allegato 3D. Si evidenzia che di queste ultime due particelle non vi è alcuna traccia a Catasto Fabbricati. Si precisa, inoltre, che dal confronto tra mappa catastale storica e vigente e la planimetria catastale, il vano cucina posto a nord-ovest e l'adiacente scala con bagno al piano soprastante sembrano corrispondere graficamente, salvo errori in mappa, alla particella identificata con il mapp.3550.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 3, particella 826, subalterno 2, scheda catastale -vedi allegato 3C alla presente perizia, indirizzo via Acqua, 21, piano T-1, comune Palazzago, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie Totale: 150 mq. Totale escluse aree scoperte: 146 mq., rendita € 371,85

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.6.1987 (cfr.visura catastale storica allegata alla presente perizia).

Confini: Confini da nord in senso orario dell'unità abitativa, completa delle sue pertinenze come rappresentata sulla planimetria catastale (cortile, corpo accessorio), a nord in parte edificio di altre ragioni e in parte area pertinenziale dello stesso (entrambi particella 3449), a est in parte cortile di altre ragioni e in parte edificio in aderenza di altre ragioni (entrambi particella 824), a sud via acqua e per chiudere a ovest edificio in aderenza e area scoperta di altre ragioni (entrambi particella 3549).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS) , sezione censuaria Palazzago, foglio 9, particella 6566, scheda catastale -vedi allegato 3C alla presente perizia, qualità ente urbano, superficie catastale 6 c.a.

Derivante da: Come si evince dalla visura storica per immobile (cfr.all.3B) e dalla relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva da: Frazionamento del 14.06.1993 in atti dal 19.6.1993 (n.347683.1/1993) che ha variato l'originario mapp.3550 e precedentemente frazionamento in atti dal 8.10.1990 (n.781) che ha variato la particella 5043.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (c.f.OMISSIS), sezione censuaria Palazzago, foglio 9, particella 5041, scheda catastale -vedi allegato 3C alla presente perizia, qualità fabbricato rurale, superficie catastale 3 c.a.

Derivante da: Come si evince dalla visura storica per immobile (cfr.all.3B) e dalla relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva da: frazionamento in atti dal 08.10.1990 (n.781) che ha variato la particella 3450 del fg.9, impianto meccanografico

del 01.06.1988.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali effettivi. Si segnala errore nell'indicazione della categoria catastale dell'immobile fg.3, mapp.826, sub.2: trattasi in realtà di cat.A/3 anziché A/5 come riportato. Nella trascrizione del pignoramento è riportata correttamente la cat.A/3.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nel nucleo storico della località collinare denominata "Acqua", nei pressi della frazione Burligo, nel territorio comunale di Palazzago, in provincia di Bergamo, a circa 450 m. di altitudine. Palazzago, che dista circa 16 Km dal capoluogo orobico in direzione nord-ovest, conta circa 4500 abitanti e fa parte della Comunità montana della Valle Imagna. Palazzago è uno dei paesi più grandi della Bergamasca per estensione di territorio ed il capoluogo è al centro di una piccola valle denominata "valle di Palazzago"; questa, a sua volta, fa parte della Valle S. Martino, mentre posteriormente (oltre il Monte Linzone) si estende la Valle Imagna. La parte più alta del comune di Palazzago è costituita da Burligo e Collepedrino. Il territorio è attraversato dal corso del torrente Borgogna ed è costellato da numerosi nuclei abitati di origine storica che costituiscono piccole frazioni. L'unità abitativa oggetto di perizia è stata ricavata nel 2010, in porzione cielo-terra di edificio di origine remota di due piani fuori terra, con annesso cortile esclusivo e piccolo corpo di fabbrica accessorio. L'accesso alla u.i. avviene direttamente da via Acqua, strada asfaltata e dotata di illuminazione pubblica. La zona non è dotata di negozi e servizi pubblici. L'appartamento è composto da tre locali al piano terra (ampio locale ingresso, soggiorno, cucina), due camere e un bagno al piano primo. I due piani sono collegati internamente da una scala in legno. All'unità abitativa è abbinato un cortile esclusivo su cui insiste piccolo fabbricato accessorio.

Caratteristiche zona: periferica collinare

Area urbanistica: residenziale a traffico scarso con parcheggi discreta disponibilità.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: ristorante/locanda nelle vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Palazzago, Lecco.

Attrazioni paesaggistiche: Torrente, paesaggio collinare.

Attrazioni storiche: Chiesa quattrocentesca di San Rocco nelle immediate vicinanze.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo

Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio

Trattasi di unità abitativa ricavata nel 2010, in porzione cielo-terra di edificio di origine remota di due piani fuori terra, con annesso cortile esclusivo e piccolo corpo di fabbrica accessorio. L'accesso alla u.i. avviene direttamente da via Acqua, strada asfaltata e dotata di illuminazione pubblica.

La zona non è dotata di negozi e servizi pubblici.

L'appartamento è composto da tre locali al piano terra (ampio locale ingresso, soggiorno, cucina), due camere e un bagno al piano primo.

I due piani sono collegati da scala interna in legno.

L'edificio facente parte di una vecchia cortina edificata risulta libero su due lati (nord e sud) ed in aderenza ai fabbricati limitrofi sugli altri due lati. La copertura è comune anche alle u.i. limitrofe.

I prospetti dell'edificio sono in pietrame con intonaco di rinaffo secondo la tradizione costruttiva locale e versano in condizioni di degrado.

La soletta del balcone fronte strada si presenta in condizioni precarie e necessita di intervento di consolidamento con verifica anche della stabilità del parapetto e adeguamento della sua altezza secondo le nor-

me di sicurezza (altezza attuale riscontrata cm.90). Lo stesso dicasi dei parapetti delle finestre di bagno e camera lato cortile che necessitano di messa in sicurezza in quanto di altezza pari a cm.64 c.a..

L'ingresso principale all'unità immobiliare ad uso abitativo avviene direttamente da via Acqua tramite porta in legno blindata monobattente con soglia rialzata rispetto al piano stradale. A lato della porta è presente un campanello.

La superficie calpestabile interna dei due piani è di circa mq.94, quella commerciale interna complessiva dei due piani è di circa mq.139 (balcone escluso).

I pavimenti interni al piano terra sono in piastrelle da cm.40x60 posate a giunti sfalsati, privi di zoccolini battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Non sono presenti porte interne, ma unicamente i controtelai.

Dal locale soggiorno si accede al cortile di pertinenza esclusiva, posto sul retro, tramite una seconda porta blindata, che costituisce accesso secondario alla stessa unità abitativa. Il cortile, con fondo in cemento ammalorato appare rialzato rispetto alla quota del pavimento interno ed è raccordato da tre scalini.

Le finestre del piano terra sono dotate di inferriate antintrusione tradizionali, presumibilmente originarie, e sono prive di sistemi oscuranti ad eccezione di due finestre al piano primo lato cortile provviste di vecchie persiane a doppio battente fatiscenti. Solo i serramenti del prospetto verso strada sono stati oggetto di sostituzione, mentre i serramenti prospicienti il cortile interno sono in precarie condizioni.

Dal soggiorno si accede, tramite scala in legno a giorno di recente realizzazione al sovrastante piano primo.

Il bagno presenta pavimento in ceramica da cm.33x33 con posa diagonale e rivestimento in piastrelle del medesimo materiale con formato da cm.20x25 sino ad un'altezza di cm.175. I sanitari sono costituiti da vaso e bidet a terra e da vasca da bagno angolare di grandi dimensioni priva di rubinetteria. Si segnala predisposizione all'installazione di doccia.

I pavimenti delle due camere sono in laminato effetto legno con zoccolini battiscopa in legno. Anche il piano primo è sprovvisto di porte interne.

In sede di sopralluogo l'apertura di una botola nel disimpegno ha consentito di intravedere un solaio-sottotetto, al quale non è stato possibile accedere, e che è stato comunque oggetto di qualche ripresa fotografica a botola aperta (cfr.all.4A). Di detto solaio (forse un tempo ad uso fienile) che presenta apertura in facciata su via Acqua non risulta alcuna rappresentazione cartografica in pianta, nè raffigurazione nella planimetria catastale, nè nelle pratiche edilizie rinvenute mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Palazzago.

L'altezza interna dell'unità abitativa è variabile: si registra un'altezza di m.2.69 circa nei locali al piano terra ed un'altezza da un minimo di m.2.05 c.a. a un massimo di 2.57 c.a. al piano primo.

Da quanto riferito dall'esecutato e dedotto dalle parti a vista, l'impianto di riscaldamento a radiatori è di tipo autonomo con alimentazione mediante termocamino con pompa e termostato; il termocamino è ubicato nel grande locale ingresso. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento nè l'effettivo completamento.

La copertura con sporto di gronda in legno risulta essere stata oggetto di intervento di manutenzione straordinaria. L'impianto elettrico è sottotraccia con alcune pulsantiere e con placchette mancanti.

Sul retro del fabbricato, vi è un piccolo cortile esclusivo di forma trapezoidale avente larghezza di circa m.3,35 per una lunghezza variabile da m.7.10 a m.7.60, per una superficie complessiva di circa mq.26. Detta area esclusiva è accessibile sia dall'interno attraverso la sopradescritta porta blindata e due gradini ascendenti sia da vicolo esterno tra le case rispetto al quale il cortile è delimitato da recinzione in ferro di altezza cm.170 c.a. e cancellino di accesso pedonale di ampiezza pari a circa 1 m. Il cortiletto presenta fondo in calcestruzzo ammalorato ed è delimitato a nord dalla facciata del fabbricato frontistante, lungo il quale è corre un'aiola di profondità pari a cm.54 c.a., e est da un muretto di calcestruzzo spessore cm.40 e altezza cm.67 con soprastante rete metallica di altezza cm.100. Lungo detta delimitazione è presente una sorta seduta in muratura con profondità cm.73 e altezza cm.33.

Di fronte all'unità abitativa è presente un corpo di fabbrica accessorio ad uso wc e ripostiglio che si presenta in condizioni di degrado avanzato e che si articola in un locale di ingresso contraddistinto dalla presenza di una vasca-lavatoio con rivestimento in piastrelle da cm.15x15 per un'altezza di cm.44 ed un pavimento in mattonelle rosse. Oltre detto locale d'ingresso è presente piccolo ripostiglio e un piccolo wc. I locali di questo corpo accessorio versano in pessime condizioni e sono risultati essere accessibili solo in minima parte in quanto ingombri di materiale edile e macerie.

L'altezza della costruzione accessoria a confine è di cm.254 all'intradosso della soletta piana in cls rivestita di guaina bituminosa.

L'interno e l'esterno corpo di fabbricato accessorio è in strato di completo degrado. La superficie calcolata sulla base della planimetria catastale è di circa mq.10.

Superficie complessiva di circa mq **179,35**

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: Corpo principale ante 1967 (presumibilmente fine ottocento-inizio novecento) corpo accessorio presunta superfetazione non databile con certezza.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. H minima m.2.05 - H massima m.2.69

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: carente

Condizioni generali dell'immobile:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Vedi allegato 5C.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Vedi allegato 5C.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PdC n.1/2009 - Pratica edilizia n.172/2008 - PG n.6746

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Formazione di vespaio areato, scala interna e muri divisori interni

Presentazione in data 13/10/2009 al n. di prot. 6746

Rilascio in data 13/02/2009 al n. di prot. 6746

NOTE: Si segnala rilascio in data 1.10.2008 (prot.U0151979/III.2.11) di deroga ASL al Regolamento Locale di Igiene, in merito a rapporti aeroilluminanti (R.A.I.) e altezza interna dei locali. I lavori sono iniziati in data 11.3.2009 come da comunicazione di inizio lavori prot.1647 del 10.3.2009. Si segnala che negli elaborati grafici e fotografici della pratica non compare il piccolo fabbricato accessorio posto nel cortile esclusivo, nè come oggetto dei lavori nè come mera raffigurazione di pertinenza.

Numero pratica: DIA n.18/2009 in variante a PdC n.1/2009 - Pratica edilizia n.172/2008 - PG n.6746

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di vespaio areato, scala interna e muri divisori interni

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 21/09/2009 al n. di prot. 5555/rml

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2010 al n. di prot. 19/2010

NOTE: Il termine "rilascio" fa riferimento al rilascio di presa d'atto da parte del Comune di Palazzago (cfr.All.n.5B) I lavori furono ultimati in data 24.5.2010 come da denuncia di ultimazione dei lavori prot.3518 del 27.5.2010. In data 27.5.2010 è stata inoltrata richiesta di certificato di agibilità (All.5D). Si segnala che negli elaborati grafici e

fotografici della pratica non compare il piccolo fabbricato accessorio posto nel cortile esclusivo.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Acqua, via Acqua, 21

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il corpo di fabbricato principale, la comparazione tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione dell'unità abitativa del più recente titolo edilizio rinvenuto durante l'accesso agli atti (variante finale DIA 18/2009 al PdC n.1/2009), ha evidenziato alcune difformità riepilogate nelle planimetrie di restituzione grafica dello stato dei luoghi (all.4 alla presente perizia). In particolare, durante l'accesso all'immobile si è riscontrato che, nel locale ingresso, l'installazione del termocamino ha comportato la realizzazione di una controparete in cartongesso. In via cautelativa, anche se rispetto alla verifica di conformità, l'art.34 bis del D.P.R. 380/2001, introdotto con il Decreto Semplificazioni 2020, ha ampliato la fattispecie delle tollerabilità contemplando il concetto delle "tolleranze esecutive", stante l'attuale incertezza nell'interpretazione di detta norma, sulla base della propria esperienza professionale ed a seguito anche di un confronto preliminare con l'ufficio tecnico comunale, si ritiene che la regolarizzazione di tale lieve difformità sia sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria comportante una sanzione di euro 1000 (diconsi milleeuro/00), oltre a parcella per le prestazioni del professionista da incaricarsi ed eventuali diritti di segreteria comunali.

Regolarizzabili mediante: CILA In sanatoria e demolizione corpo accessorio, qualora non emergano prove documentali attestanti la conformità dell'immobile.

Oneri di regolarizzazione	
Costo stimato demolizione corpo accessorio e ripristino area e recinzione	€ 2.590,00
Costo stimato oblazione e spese tecniche sanatoria controparete in cartongesso a tutta altezza locale ingresso	€ 1.800,00
Totale oneri: € 4.390,00	

Note: Si evidenzia che, durante il sopralluogo, non è stato possibile accedere al retro del fabbricato accessorio per verificarne il prospetto posteriore in quanto accessibile solo da altra proprietà. Il corpo è stato visionato pertanto solo dal cortile interno di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia e visionato dall'alto dalle finestre del piano superiore del fabbricato principale. E' evidente che per valutare le modalità operative dell'eventuale demolizione dovrà essere sgomberato l'interno del corpo accessorio (inaccessibile al momento del sopralluogo, in quanto ingombro di macerie e materiali edili) ed ispezionati i tre prospetti liberi ed il muro in aderenza al fabbricato di altra proprietà.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che non è stato possibile accertare lo stato di conformità urbanistico-edilizia del corpo accessorio costruito in aderenza. Infatti, non solo non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio (né condono o sanatoria), riferito a tale corpo di fabbricato, ma dello stesso non sono state rinvenute rappresentazioni grafiche o immagini storiche che consentano di risalire all'epoca di costruzione e alla originaria consistenza. A parte la raffigurazione sulle planimetrie catastali attuale (2010) e pregressa (2007), il corpo accessorio non è raffigurato sulle planimetrie delle due pratiche edilizie rinvenute, durante l'accesso agli atti, e relative al fabbricato principale. Si ha motivo, pertanto, di ritenere detto corpo accessorio una superfetazione che rappresenta un volume non sanabile. A suffragio di detta interpretazione al corpo di fabbrica non è attribuito un grado di intervento dal PGT che prevede per tali superfetazioni la demolizione, come evidenziato nel successivo paragrafo relativo alla trattazione delle previsioni urbanistiche.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Acqua, via Acqua, 21

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.2 del 15.1.2012

Zona omogenea:	RE1 Ristrutturazione edilizia in presenza di residenza inclusa nel perimetro di
Norme tecniche di attuazione:	art.31 NTA Ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici" Vedasi stralcio di NTA di cui all'allegato 2B, la versione integrale delle NTA è consultabile on line sul sito Mulpilan di Regione Lombardia https://www.multiplan.servizirl.it/it .

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Acqua, via Acqua, 21

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria catastale di cui al fg.3 mapp.826 sub.2 rispecchia lo stato dei luoghi. La particella 5041 del fg.9 di Catasto Terreni - in quanto fabbricato rurale - necessiterebbe di essere depennata da Catasto Terreni, mediante presentazione di Tipo Mappale, in quanto di fatto già rappresentata sulla scheda di Catasto Fabbricati. La particella 6566 del fg.9, già scaricata alla partita degli enti urbani, dovrebbe comparire tra gli identificativi dell'u.i.u.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/01/1994 al 31/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto notarile il sig.OMISSIS acquistava dai sigg. OMISSIS (c.f.OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) con l'intervento del padre OMISSIS ed autorizzazione del giudice tutelare in quanto minore, i beni oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 127.500,00; Importo capitale: € 85.000,00; Note: A margine risulta annotazione ad iscrizione nn. 8904/2240 del 19.02.2010 derivante da annotazione ad iscrizione surrogazione ai sensi dell'art.8 comm.2 dl.7/2007 del 27.01.2010 notaio Diaferia Fabio, sede di Bergamo n.rep. 19395/7758 a favore Credito Bergamasco Spa sede di Bergamo c.f. 00218400166.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2010 ai nn. OMISSIS in data 03/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 66.862,34; Importo capitale: € 33.431,17; Note: A margine risulta annotazione ad iscrizione nn. 8904/2240 del 19.02.2010 derivante da annotazione ad iscrizione surrogazione ai sensi dell'art.8 comm.2 dl.7/2007 del 27.01.2010 notaio Diaferia Fabio, sede di Bergamo n.rep. 19395/7758 a favore Credito Bergamasco Spa sede di Bergamo c.f. 00218400166.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignora-

mento immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/06/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/06/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Palazzago (BG), via Acqua, 21

Non risulta che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risulta costituzione di condominio..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risulta costituzione di condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità abitativa non risulta accessibile a persone con disabilità in quanto edificio storico privo di ascensore e con dislivelli in fase di accesso interno all'unità abitativa ed al cortile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da interrogazione on line del Catasto Energetico CENED non risulta attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultanti.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti (planimetria catastale ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie), confortati da riscontri metrici in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità abitativa al piano T° e 1°	slp	139,00	1,00	139,00
Cortile esclusivo incluso sedime edificio accessorio	sup	36,00	0,10	3,60
Balcone	sup	4,35	0,33	1,44
		179,35		144,04

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura e le caratteristiche del bene pignorato (unica unità abitativa di ridotte dimensioni), non si ritiene opportuna una divisione in più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è, pertanto, tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quella in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati con l'applicazione di opportuni coefficienti, onde pervenire al più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

Il valore di mercato è stato poi adeguato alla situazione specifica dell'immobile, alle caratteristiche distribuite e costruttive, alle finiture, agli impianti ed allo stato generale di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, dell'edificio e del suo contesto.

In generale, hanno influito positivamente nella stima dell'immobile pignorato e delle sue pertinenze i seguenti fattori:

- l'ubicazione in nucleo storico collinare immerso nel verde, in porzione di edificio cielo-terra, con doppio affaccio (nord/sud), senza spese condominiali;
- la dotazione di piccolo cortile esclusivo;
- la condizione di immobile storico recentemente ristrutturato internamente con rinnovamento impiantistico e sostituzione dei pavimenti, dei sanitari, di alcuni serramenti esterni e nuova scala interna.

Hanno influito, invece, negativamente i seguenti fattori:

- la carenza di servizi pubblici ed esercizi commerciali nella zona;
- la distanza dal centro urbano di Palazzago;
- la scarsa attrattiva immobiliare e turistica della zona;
- le condizioni di degrado dei prospetti dell'edificio e la presenza di manto di copertura in tegole di laterizio poggianti su listelli, senza isolamento e/o impermeabilizzazione;
- la mancanza di alcuni elementi di finitura dell'appartamento, quali le porte interne ed i battiscopa di alcuni locali;
- la presenza di manifestazioni di umidità al piano terra, specialmente sulle pareti della cucina (umidità presumibilmente da risalita capillare) e, in forma estesa, sulla parete della camera da letto orientata a nord verso il cortile;
- l'assenza di autorimessa;
- la presenza di un corpo esterno accessorio in pessime condizioni che costituisce con tutta probabilità una superfetazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Palazzago (BG) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet: www.immobiliare.it
www.idealista.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel territorio comunale extraurba-

no di Palazzago (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021", 27ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per edifici residenziali a Palazzago (BG) i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali recenti (5-20 anni) un valore minimo di 1.100 €/mq. ed un massimo di 1.300 €/mq.;
Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2021 – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.14-2021) che, con riferimento al Comune di Palazzago, riporta i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali recenti (5-15 anni) un valore minimo di 1000 €/mq. ed un massimo di 1200 €/mq.;

Sono state, inoltre, consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2021, 2° semestre) che per abitazioni civili nel territorio extraurbano di Palazzago, in stato conservativo normale, indica valori di mercato compresi tra un minimo di €.830 ed un massimo di €.1100.

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.8 alla presente perizia..

12.3 Valutazione corpi:

Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio. Abitazione di tipo economico [A3] Palazzago (BG), via Acqua, 21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa al piano T° e 1°	139,00	€ 820,00	€ 113.980,00
Cortile esclusivo incluso sedime edificio accessorio	3,60	€ 820,00	€ 2.952,00
Balcone	1,44	€ 820,00	€ 1.180,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.112,80
Arrotondamento detrazione di € 112.80			€ -112,80
Decurtazione per opere di completamento e risanamento umidità detrazione del 5.00%			€ -5.900,00
Valore corpo			€ 112.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità abitativa con cortile esclusivo e piccolo fabbricato accessorio	Abitazione di tipo economico [A3]	144,04	€ 112.100,00	€ 112.100,00

12.4 Adeguali e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.210,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.390,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 96.500,00

Valore diritto e quota € 96.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 96.500,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA.

Allegati

All.1 Certificati

1A Certificato contestuale di residenza e stato civile

All.2 Inquadramento territoriale ed urbanistico

2A Inquadramento territoriale: foto aeree

2B Inquadramento urbanistico:

2B.1 - P.G.T. Piano delle Regole, stralcio TAV.C1a Ambiti da assoggettare a specifica disciplina

2B.2 - P.G.T. Piano delle Regole, stralcio All.2 Nuclei e cascine isolate di antica formazione

2B.3 - P.G.T. Piano delle Regole, stralcio All.1 Norme Tecniche di Attuazione

All.3 Documentazione catastale

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Mappa storica di Catasto Terreni (1903)

3C Visure storiche con intestati

3C1 - C.F. fg.3, mapp.826, sub.2

3C2 - C.T. fg.9, mapp.5041

3C3 - C.T. fg.9, mapp.6566

3C Planimetria catastale

3D Confronto mappe catastali e planimetria catastale

All.4 Rilievo fotografico e restituzione grafica dello stato dei luoghi

4A Rilievo fotografico

4B1 Pianta stato attuale piano terra con riferimenti alle fotografie

4B2 Pianta stato attuale piano terra con riferimenti alle fotografie

All.5 Titoli abilitativi edilizi

5A Permesso di Costruire n.1/2009 PG 6746 del 10.02.2009 con deroga A.S.L. prot.U0151979/III.2.11

5B D.I.A. n.18/2009 (presa d'atto) del 07.08.2009

5C Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento e sanitario del 20.05.2010 e dichiarazione di conformità impianto elettrico del 24.02.2010

5D Richiesta agibilità prot.3519 del 27.5.2010

All.6 Atti notarili

6A Atto di compravendita notaio dott. Alberto Barone n.70.899 Rep./10.811 Racc. del 31.07.2008 e relativa nota di trascrizione

6B Atto di compravendita notaio dott. Piero Boni n.43578 Rep./12464 Racc. del 24.01.1994

All.7 Riferimenti stima

7A Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (2° semestre 2021)

7B Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021", 27ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

7C Estratto da “Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2021” – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia” (n.14-2021)

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali bene periziato

15-10-2022

L'Esperta alla stima
Arch. Mariacristina Brembilla

