

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 301/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it

Beni in **Gorno (BG)**
Via Prealpina inferiore, 34

INDICE

Lotto: 001 - Casa indipendente con giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Casa indipendente su due piani	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - Casa indipendente su due piani	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A - Casa indipendente su due piani	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A - Casa indipendente su due piani	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A - Casa indipendente su due piani	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - Casa indipendente su due piani	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A - Casa indipendente su due piani	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2024 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni

Data nomina: 23-08-2023

Data giuramento: 30-08-2023

Data sopralluogo: 21-10-2023

Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 23 AGOSTO 2023, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Angela RANDAZZO, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

Nella giornata del 23/08/2023 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 05/12/2023 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

In data 21 Ottobre 2023 effettuava il sopralluogo con il custode effettuando accesso forzoso con la presenza dei Carabinieri presso gli immobili in oggetto procedendo con i rilievi e verifiche.

In data 02/11/2023 richiedeva prima proroga di 30 giorni, autorizzata in data 06/11/2023, con rinvio dell'udienza al 20/02/2024.

Accesso all'ufficio Tecnico del Comune di Gorno in data 29/11/2023 per verifica delle autorizzazioni edilizie.

Successivamente richiesta proroga di 10 giorni in data 04/12/2023, autorizzata il 05/12/2023.

Beni in **Gorno (BG)**
Via Prealpina inferiore, 34

Lotto: 001 - Casa indipendente con giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Casa indipendente su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Prealpina inferiore, 34

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS per il diritto 1/2 di proprietà; 2. OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS per il diritto di 1/2 proprietà., foglio 14, particella 3865, subalterno 703, indirizzo via Prealpina Inferiore, 34, piano T-1-2, comune Gorno (E106), categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie Totale 137 mq. Totale escluse aree scoperte 137mq., rendita € 488,05

Derivante da: - DIVISIONE del 11/03/1985 Pratica n. 311274 in atti dal 27/10/2003 DIVISIONE (n. 915.1/1985); -SCRITTURA PRIVATA del 10/12/2002 Pubblico ufficiale NOT. F. CALARCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 18510 - COMPRAVENDITA PASS. INTERM. DA VERIFICAR Voltura n. 425.1/2002 - Pratica n. 328288 in atti dal 07/11/2003. -VARIAZIONE del 29/11/2023 Pratica n. BG0163276 in atti dal 30/11/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5011328.29/11/2023 FUSIONEAMPLIAMENTO (n. 163276.1/2023)

Confini: L'immobile è circondato dal giardino esclusivo su tutti i lati. La particella 3865 confina da Nord in senso orario: particella 4395 - 3861 - Via Prealpina inferiore - 3391.

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

I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nel pignoramento. L'Esperto Stimatore a seguito del rilievo effettuato, valutato la consistenza degli immobili, specialmente per quanto riguarda il piano primo che era identificato catastalmente come A/3 ma sprovvisto di cucina e bagno, la presenza di un sottotetto non identificato catastalmente, ha proceduto all'aggiornamento delle planimetrie castali. Ha presentato una pratica DOCFA dove si è reso necessario sopprimere i due subalterni esistenti (701 e 702) costituendo un unico subalterno (703) per il corretto accatastamento dell'immobile in un'unica unità abitativa con giardino esclusivo con la nuova categoria catastale A/7.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Edificio a corpo isolato con tetto a padiglione a più falde, con aree esterne esclusive circostanti, con cortili e giardino articolato su più livelli, con murature di terrapieno prevalentemente in c.a. (cemento armato) che partendo dalla strada pubblica a valle si modulano a più livelli risalendo a monte e formando tre piani orizzontali. L'accesso al lotto di proprietà avviene da un cancelletto, rasente la via Prealpina Inferiore al civico n.34, da dove parte una rampa di scale esterna. L'edificio costruito nell'anno 1956 si colloca perifericamente a valle del centro abitato di Gorno (BG), in prossimità del confine territoriale del comune di Ponte Nossola, strettamente collegato alla strada provinciale SP46 e alla pista ciclopedonale che costeggia il torrente della Valle del Riso per poi immettersi nel fiume Serio. L'edificio è posto a breve distanza dal Monumento al minatore e alla "taissina" e in prossimità della piattaforma ecologica di Gorno e della cabina del metanodotto e fa parte di un quartiere urbanisticamente inserito nel tessuto urbano di completamento in ambito Residenziale prevalente consolidato a bassa densità RC1 (Art.52 Nta) e l'area su cui insiste l'edificio è all'interno del perimetro del Centro Abitato di Gorno (BG). Gli edifici posti nelle vicinanze sono in prevalenza a blocchi isolati con aree a verde e boschive circostanti, in zona residenziale periferica a Est di Gorno (BG), a valle del versante Sud-Est delle prealpine verso il monte Pizzo Arera. Nelle strette vicinanze del quartiere residenziale non sono presenti servizi e negozi. Viene segnalato che a meno di un kilometro dal nucleo abitativo si trova l'area industriale della Società OMISSIS.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Casa indipendente su due piani**

Gli immobili costituiscono un edificio o villetta, a corpo isolato, con due piani fuori terra e un piano secondo o sottotetto, solo in parte praticabile. Il piano terra è composto da ingresso con vano scala, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio; cortile e giardino di proprietà con accesso ad un ulteriore wc. Al piano primo due camere da letto e veranda. Sottotetto con tetto a padiglione articolato in più falde. Il fabbricato è circondato da cortili ed aree a verde, articolati su più livelli con murature di terrapieno prevalentemente in c.a. che si elevano a partire dalla strada pubblica a valle e si ripropongono in modo scalare sul pendio scosceso della valle formando tre terrazzamenti connessi all'edificio. L'edificio e i terrazzamenti sono accessibili da un ingresso pedonale esclusivo posto sulla via Prealpina Inferiore, al civico numero 34, regolato da un cancelletto metallico sostenuto da due montanti laterali in profilati a sezione quadrata, munito di elettro-serratura. Dal cancelletto si sviluppa a gradonate una scala esterna con pedate in blocchi prefabbricati di graniglia e la scala è protetta a valle da un parapetto in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color marrone. Dalla scala esterna si accede ad un cortile esclusivo, a quota maggiore rispetto la strada, con pavimentazione opus incertum in lastre di porfido. Dal cortile esclusivo parte una scala esterna di collegamento al porticato d'ingresso dell'edificio, con gradini in clsa con finitura bocciardata, e una scala secondaria che risale il lato Ovest dell'edificio, con gradini in clsa e lastre di pietra, che dà accesso ad un cortiletto di servizio impianti e che costituisce una intercapedine a separazione della proprietà confinante sul lato Ovest. Sul retro dell'edificio un passaggio pedonale, a quota più elevata, collega l'abitazione alle aree a verde sui lati Est e Nord dell'edificio. Il passaggio pedonale costituisce una intercapedine delimitata a monte da una massiccia muratura di terrapieno in c.a. è pavimentato in cls e prosegue nel piano del terrapieno superiore del giardino con sviluppo sul lato Est dell'edificio. Dal passaggio pedonale del retro dell'edificio una scala esterna in struttura metallica, con gradini e parapetto metallici, conduce al giardino più a monte del lotto di proprietà con la presenza di alberelli da frutto. Sui lati Ovest, Nord e Est delle aree

esterne una recinzione di confine con montanti in profilati metallici a T e rete metallica plastificata, a maglia romboidale, posta sopra le murature perimetrali di terrapieno in c.a.

Superficie complessiva di circa mq **171,50** e giardino di circa mq 423,00

E' posto al piano: terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1956

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in pessime condizioni di manutenzione generale, con più punti del tetto privo delle tegole che determinano notevoli infiltrazioni d'acqua piovana nei locali sottostanti che determinano il degrado ed il distacco degli intonaci dei soffitti e delle pareti e solai compromettendo le strutture stesse dei solai. Situazione di abbandono delle aree esterne dei giardini e frutteti con la crescita di fitti rovi che rendono quasi impossibile l'accesso alle aree esterne.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali:

Strutturalmente l'edificio presenta fondazioni continue perimetrali e centrali al vano scala in cemento armato (c.a.), strutture verticali costituite da muratura perimetrale contro-terra al piano terra del prospetto Nord, spessore 20 cm, e pilastri a tutti i piani in c.a. gettato in opera. Le strutture orizzontali sono costituite da travi e cordoli in c.a. gettato in opera. I solai sono in latero-cemento con travetti tralicciati e pignatte in laterizio (spess. 15-20 cm.) con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Tetto a padiglione con più falde articolate, con orditure, primaria e secondaria in travi e travetti di legno d'abete, con travi ad uso Trieste di diametro 18-20 cm, travetti con sezione 6x10 cm e listellatura degli arcarecci con sezione 4x2,5 cm su cui si appoggiano ed ancorano le tegole Marsigliesi in laterizio. Le orditure lignee del tetto si appoggiano su un cordolo perimetrale di c.a (spess. 20 cm). Gronde esterne in tavelloni di laterizio con massetto consolidante in clsa sull'estradosso intonacate a civile. Opere di lattoneria con scossaline, canali e pluviali in lamiera preverniciata a caldo, colore testa di moro.

Muratura perimetrale di tamponamento a cassa vuota, costituita da doppia parete di tavolati in laterizio e camera d'aria, lato esterno blocchetti tipo poroton (spess. 20 cm.), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con intercapedine di 4 cm, spessore totale compresi intonaci 34 cm.

Componenti edilizie e costruttive: Intonaco facciate in malta cementizia con intonachino di finitura in plastificato medio, a più colori verde e rosa, con zoccolatura perimetrale, altezza 150 cm, in conci di pietra locale squadrate e a bugnato. Aperture con contorni in lastre prefabbricate in graniglia, spessore 4 cm, con serramenti rifatti in legno massello d'abete, tinto noce, tapparelle avvolgibili in doghe di legno massello di Tanganica, tino noce e le finestre del piano secondo (sottotetto) presentano semplici telai in legno grezzo con lastre di tamponamento in policarbonato alveolare semitrasparente.

Porticato del piano terra, o piano rialzato, con pilastro e pareti intonacate a civile, accessibile da rampa di scala esterna con gradini in clsa, con parapetti in profilati metallici e tamponature centrali in rete metallica a maglia romboidale, verniciati colore marrone.

Tetto a padiglione con più falde articolate, con orditure, primaria e secondaria in travi e travetti di legno d'abete, con

gronde esterne in laterocemento intonacate a civile e tinteggiate colore bianco, manto di copertura in tegole Marsigliesi in laterizio e opere di lattoneria con scossaline, canali e pluviali in lamiera preverniciata a caldo, colore testa di moro.

Edificio a corpo isolato con sviluppo su tre piani fuori terra, con piano terra in parte interrato e con secondo piano o sottotetto solo in parte praticabile, presenta antistante il fronte Sud un porticato d'ingresso con scala esterna, e un cortile esclusivo in quota più elevata rispetto la strada, pavimentato opus incertum in lastre di porfido, collegato ad una scala esterna che raggiunge la quota stradale, con gradini con pedate in blocchi prefabbricati di graniglia, protetta a valle sul lato strada da un parapetto in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color marrone, che si raccorda al cancelletto pedonale, a quota stradale, ad uso esclusivo della proprietà, posto a lato della via Prealpina Inferiore, in corrispondenza del civico numero 34, munito di elettro-serratura.

Dal cortile esclusivo, sul lato Ovest dell'edificio si eleva una scala estera a gradonate che conduce ad un cortiletto di servizio per impianti esterni, contenuti in una intercapedine con a lato la muratura di terrapieno di confine. Sul lato Est del cortile esclusivo un passaggio raggiunge il giardino in quota, contenuto, verso la strada da muratura di terrapieno in c.a. con parapetto di recinzione. A Nord del primo giardino una

seconda muratura di terrapieno in c.a. contiene il secondo terrazzamento a monte, protetto da parapetto metallico, che costituisce un secondo giardino in parte pavimentato e collegato all'intercapedine del retro dell'edificio che costituisce un passaggio all'ingresso secondario di servizio all'abitazione, contenuto a monte da una robusta muratura di terrapieno in c.a. che delimita e contiene l'area sul pendio scosceso a monte destinata a prato e frutteto. Dal passaggio posto sul retro dell'edificio una scala esterna in struttura metallica, con gradini e parapetto metallici, conduce al giardino più a monte del lotto di proprietà. Sui lati Ovest, Nord e Est delle aree esterne altre murature di terrapieno in c.a. con recinzioni di confine con montanti in profilati metallici a T a sostegno della rete metallica plastificata a maglia romboidale.

ABITAZIONE: I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati color bianco, in una condizione pessima di degrado, in buona parte distaccati dalle murature e soffitti a causa delle rilevanti infiltrazioni d'acqua che provengono dal tetto.

Pavimentazioni dei locali al piano terra, zona giorno, in piastrelle in gres porcellanato (30x30 cm) con finitura del piano di calpestio ad effetto marmo rosa. Pavimenti del primo piano, zona notte, in marmette di graniglia (20x20 cm), a grana fine color grigio rosa. Bagno e ripostiglio, posti a quota intermedia tra il piano terra e il primo piano, presentano pavimenti in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), colore bianco e rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica (33x20 cm), posati con il lato lungo orizzontale, a tutt'altezza fino a m. 2,11, color bianco con fascia decorativa superiore con colori policromi.

Il tinello della cucina non presenta alcun rivestimento in ceramica e il locale a lato contiene un caminetto con murature in pietrame locale, piano focolare in pietra e architrave in legno massello, con ai lati dei murretti, in parte in pietrame e in parte intonacati, a sostegno del piano superiore in legno massello formando nicchie e scaffalature.

Al centro dell'edificio una scala centrale di collegamento ai piani superiori, presenta rampe di scala con gradini in prefabbricati di graniglia, con zoccolino in piastrelle di granito grigio (spessore 1 cm) altezza 8 cm; parapetto scala in muratura di tavolato di laterizio, spessore 10 cm, intonacata a civile, con corrimano in legno massello con sagomatura arrotondata. La scala centrale conduce fino al secondo piano o sottotetto che presenta le orditure di copertura a vista, murature perimetrali solo in parte intonacate a rustico e pavimento in cls liscio, coperto da pannelli di coibentazione termica in polistirolo (spessore 4 cm), coperti da teli e che si presentano in un pessimo stato di conservazione.

Aperture con contorni esterni in lastre prefabbricate in graniglia, spessore 4 cm, con serramenti rifatti in legno massello d'abete, spessore 60 mm, tinto noce, con vetri camera termoisolanti con inserito dei ripartitori modulari di sicurezza in alluminio d'orato, piane davanzale interne in marmo, spessore 3 cm, tapparelle avvolgibili in doghe di legno massello di Tanganica, tino noce, con cassonetti interni in pannelli di legno privi di isolamento termico e sporgenti rispetto alla linearità delle pareti, verniciati colore avorio. Le finestre del piano secondo (sottotetto) presentano semplici telai in legno grezzo con lastre di tamponamento in policarbonato alveolare semitrasparente.

Ingresso con soglia in lastra di travertino, spessore 3 cm, con portoncino a vetrata, a doppio battente, con serramento in profilati di alluminio bronzato, spessore 40 mm, con grigliato esterno di protezione e vetrate semplici satinata, munito di serratura semplice. Portoncino dell'ingresso di servizio sul retro dell'edificio con serramento in profilati metallici e tamponamento in pannelli di lamiera coibentata con serratura semplice.

Mancano le porte interne che sono state rimosse con i rispettivi telai ad eccezione delle porte del bagno, del ripostiglio e della veranda che presentano un telaio in legno massello (spess. 46 mm) e pannelli di tamponamento a fodrina in legno di noce Tanganica e vetrate per la porta della veranda del primo piano. In alcuni locali sono ancora presenti lo zoccolino in legno massello tinto noce, altezza 8 cm.

L'edificio è attualmente privo del riscaldamento in quanto è stata rimossa la caldaia esterna che probabilmente era collocata in prossimità dell'intercapedine del retro dell'edificio e che alimentava i caloriferi a piastre radianti in alluminio preverniciati a fuoco, colore bianco, posti sotto le finestre e il calorifero in tubolari d'acciaio posto nella scala centrale. Ad integrazione dell'impianto di riscaldamento il caminetto posto nel locale cucina al piano terra.

Impianto elettrico e citofono in buona parte rimosso e completamente privo in generale degli interruttori, prese, quadri elettrici e punti.

L'edificio non dispone dell'elettricità e del gas metano in quanto sono state sospese e disattivate le forniture.

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 20/1956**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Nuova Costruzione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/07/1956 al n. di prot. sn

Rilascio in data 20/07/1956 al n. di prot. sn

Abitabilità/agibilità in data 20/08/1957 al n. di prot. sn

Numero pratica: 2049/1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio dei lavori di costruzione

Per lavori: Manutenzione straordinaria - Sostituzione canali di gronda, Intonacatura soffitto esterno sottotetto, ricorritura tetto, intonacatura e tinteggiatura facciate del colore esistente.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/06/1987 al n. di prot. 1414

Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. sn

NOTE: Richiesta in data 09-05-1990 prot.912 e rilasciata in data 12-05-1990 proroga ad autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria.2049/1987. Data ultimazione lavori 04-06-1993.

Numero pratica: 2780/1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Realizzazione impianto di riscaldamento a gas e posa bombolone.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/11/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 11/12/1993 al n. di prot.

NOTE: Rilasciata limitatamente all'impianto di riscaldamento come da progetto allegato alla pratica edilizia.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - Casa indipendente su due piani.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Prealpina inferiore, 34**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: volume al piano terra (rialzato) non autorizzato, chiusura balcone con creazione veranda, diversa distribuzione interna dei locali al piano terra dovuta all'ampliamento del volume non autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria e Pratica Paesaggistica

Descrizione delle opere da aggiornare: Regolarizzare lo stato dei luoghi

Oneri di regolarizzazione	
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<i>Spese Tecniche</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.600,00	

Note: Si precisa che il sottoscritto Esperto Stimatore si è confrontato con il responsabile dell'Ufficio Tecnico di Gorno al fine di individuare le possibili procedure per regolarizzare la situazione edilizia dell'immobile. L'immobile ricade in zona C sotto vincolo Paesaggistico, quindi al fine del rilascio della pratica sanatoria è necessario prima procedere alla presentazione di una pratica Paesaggistica in sanatoria. Se la pratica paesaggistica, delle opere realizzate senza autorizzazione (volume e chiusura balcone), venisse rilasciata si potrebbe poi procedere con il permesso di costruire in sanatoria. Non è possibile ad oggi stimare gli oneri di regolarizzazione della pratica paesaggistica e il permesso in sanatoria in quanto non accertabile se le difformità risultano sanabili. Pertanto si procede con una riduzione percentuale del valore dell'immobile. Si indicano comunque gli oneri per i diritti di segreteria e spese tecniche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'edificio presenta sul retro un volume al piano rialzato con un locale bagno e un locale ripostiglio, quest'ultimo con un ingresso secondario a Nord dell'edificio che dà accesso ad un passaggio di collegamento alle aree e cortili posti sul retro a monte e disimpegna un locale Wc. Tale corpo di fabbrica, che costituisce i locali igienico sanitari dell'edificio, non è mai stato autorizzato. Nella documentazione autorizzativa presente nell'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Gorno (BG), è presente una richiesta di realizzazione impianto di riscaldamento che riguarda anche il suddetto volume non autorizzato. Inoltre anche la chiusura del balcone al piano primo, con la creazione della veranda esistente, non risulta autorizzata. (Si precisa che nella planimetria agli atti viene denominata veranda (erroneamente) ma negli elaborati grafici - pianta e prospetti - viene rappresentata come un balcone).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Casa indipendente su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Prealpina inferiore, 34

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n° 8 del 06/05/2014 e VAR1 con delibera del C.C. n.12 del 15/03/2021.
Zona omogenea:	Residenziale prevalente consolidato a bassa densità RC1 (Art.52 Nta)
Norme tecniche di attuazione:	CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO Art. 52 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC Le aree prevalentemente residenziali esistenti consolidate RC1 e RC2, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato da edifici civili con relativo valore storicoambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Tale tipologia, in ragione della concentrazione edilizia, è individuata in: - RC1 – bassa densità - RC2 – media densità Gli interventi edilizi si attuano, mediante intervento diretto, nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione ai diversi ambiti ai quali appartengono gli edifici. 52.1 – Interventi ammessi di mantenimento e riqualificazione Gli interventi ammessi nell'ambito RC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio. Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, nonché i seguenti interventi: a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona; b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona. 52.2 – Indici e parametri edilizi If Indice di fabbricabilità fondiaria – ambiti a bassa densità RC1 mc/mq 1,10 (esistente se >) RC Rapporto di copertura fondiario % 40 (esistente se >); Spd Superficie permeabile drenante (fondiaria) % 30 (esistente se <); H Altezza massima ml. 9,00 (esistente se >)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Zona C - Vincolo Paesaggistico -

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Casa indipendente su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Prealpina inferiore, 34

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: L'Esperto Stimatore ha presentato una pratica Docfa al fine di regolarizzare la conformità catastale. Sono stati soppressi i sub. 701 e 702 e costituito il sub.703 che identifica correttamente l'immobile allo stato attuale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/12/2002.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di 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: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia del 04/07/2023. Ispezione ipotecaria del 29/11/2023 dell'Esperto Stimatore.

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 10/12/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2022; Importo ipoteca: € 170600,00; Importo capitale: € 85300,00; Note: in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.16206 del 31/12/2002, successivamente rettificata con Ipoteca n.11425 del 21/11/2022.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/11/2022; Importo ipoteca: € 170600,00; Importo capitale: € 85300,00; Note: Ipoteca in rettifica dell'ipoteca in rinnovazione n.10920 del 14/11/2022 (ipoteca portante n.16205 del 31/12/2002).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario verbale pignoramento immobili del Tribunale di Bergamo del 29-05-2023 rep.n.4257 iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Casa indipendente su due piani

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: A - Casa indipendente su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorno (BG), Via Prealpina inferiore, 34

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**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:** nessuna. Nessuna**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Casa indipendente su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PT - INGRESSO	sup lorda di pavimento	4,20	1,00	4,20
PT - CUCINA	sup lorda di pavimento	25,55	1,00	25,55
PT - SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	19,90	1,00	19,90
PT - DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	1,80	1,00	1,80
PT - BAGNO	sup lorda di pavimento	11,65	1,00	11,65
PT - RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
PT - WC	sup lorda di pavimento	4,40	1,00	4,40
PT - PORTICATO	sup lorda di pavimento	2,85	0,33	0,94
P1 - DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	3,45	1,00	3,45
P1 - CAMERA 1	sup lorda di pavimento	19,95	1,00	19,95
P1 - CAMERA 2	sup lorda di pavimento	18,70	1,00	18,70
P1 - VERANDA	sup lorda di pavimento	10,10	0,70	7,07
P2 - SOTTOTETTO (h>150 mq. 23,95)	sup lorda di pavimento	56,25	0,50	28,13
COR- TILE/GIARDINO	sup lorda di pavimento	130,00	0,10	13,00
GIARDINO	sup lorda di pavimento	290,00	0,02	5,80
		605,80		171,54

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Gorno (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile allo stato attuale non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il bene risulta abbandonato, in pessime condizioni di manutenzione generale. Necessita di un intervento di ristrutturazione completo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Gorno (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2022, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2022.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gorno (BG).

12.3 Valutazione corpi:**A - Casa indipendente su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]
Gorno (BG), Via Prealpina inferiore, 34**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT - INGRESSO	4,20	€ 500,00	€ 2.100,00
PT - CUCINA	25,55	€ 500,00	€ 12.775,00
PT - SOGGIORNO	19,90	€ 500,00	€ 9.950,00
PT - DISIMPEGNO	1,80	€ 500,00	€ 900,00
PT - BAGNO	11,65	€ 500,00	€ 5.825,00
PT - RIPOSTIGLIO	7,00	€ 500,00	€ 3.500,00
PT - WC	4,40	€ 500,00	€ 2.200,00
PT - PORTICATO	0,94	€ 500,00	€ 470,00
P1 - DISIMPEGNO	3,45	€ 500,00	€ 1.725,00
P1 - CAMERA 1	19,95	€ 500,00	€ 9.975,00
P1 - CAMERA 2	18,70	€ 500,00	€ 9.350,00
P1 - VERANDA	7,07	€ 500,00	€ 3.535,00
P2 - SOTTOTETTO (h>150 mq. 23,95)	28,13	€ 500,00	€ 14.065,00
CORTILE/GIARDINO	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00
GIARDINO	5,80	€ 500,00	€ 2.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.770,00
Valore corpo			€ 85.770,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.770,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Casa indipendente su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	171,54	€ 85.770,00	€ 85.770,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.865,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00
Arrotondamento	€ -304,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 71.000,00
Valore diritto e quota	€ 71.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.000,00
---	--------------------

Allegati

LOTTO 1

01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;

02) PLANIMETRIE;

03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;

05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;

06-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Moroni